

ORIGINALE
DI CORTESIA

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 36/2022

Promossa da:

(avv. Andrea Greco)

nei confronti di:

(avv.....)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: avv. Fiorella **FELICIANI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienza: 17 aprile 2025

Tuscania, 03 aprile 2025

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 23.07.2024 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 10.08.2024 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 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 certi-

dott. ing. Amalia Di Biagio

ficato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale

dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione 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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **10.08.2024** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **19.08.2024** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza degli immobili pignorati (**all. B., C. e D.**).

Il **05.09.2024** la sottoscritta inoltra richiesta via p.e.c. all'Archivio Notarile di Viterbo per acquisire copia dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato, documento che riceve il **18.09.2024** ([all. O.1](#)).

Il **30.09.2024** inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Orte e il **28.11.2024** vi si reca per acquisire i titoli autorizzativi del fabbricato di cui sono parte i beni in esecuzione e l'attestazione di assenza di usi civici sul terreno su cui insiste il complesso immobiliare ([all. E., F., G., I.](#)).

Il **01.10.2024** la sottoscritta chiede all'amministrazione del condominio i millesimi di proprietà degli immobili, documento che riceve il **02.10.2024** ([all. L.](#)).

In data **19.09.2024** presso l'immobile in via dei Timonieri n. 9, già via dei Calefati, nel Comune di Orte, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv. Fiorella Feliciani, Custode giudiziario, e _____ che consente l'accesso; l'esperto visiona i luoghi, esegue misure di rilievo e scatta fotografie.

Il **13.10.2024** l'esperto chiede all'Ufficio Anagrafe del Comune di Orte i certificati di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, documenti che riceve il **25.10.2024** ([all. M.1 e M.2](#)).

Il **08.11.2024** acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo) sulla proprietà degli immobili in oggetto ([all. N. e P.](#)).

In data **01.12.2024** la sottoscritta richiede all'Ufficio Tecnico del Comune di Orte la determinazione del prezzo massimo di cessione dei beni in oggetto, documento che riceve solo il **27.02.2025** ([all. H.](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione del 22.03.2024 a firma della dott.ssa _____, notaio in Alba (CN), relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per gli immobili in pignoramento ([agli atti](#)).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 08.11.2024) lo stato delle formalità ([all. N. e P.](#)).

Risposta al quesito n. 2

Il **19.08.2024** l'esperto raccoglie presso l'Agenzia del Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza dei beni pignorati ed acquisisce le visure storiche aggiornate, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali depositate in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 27 di Orte ([all. B., C. e D.](#)).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (07.03.2024) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 08.11.2024 ([all. N. e P.](#)).

► Trascrizioni di passaggi di proprietà

In data **05.04.2000**, con R.P. n. 3611 R.G. n. 4616 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito notaio _____ di Viterbo del

20.03.2000, rep. n. 46679 racc. n. 24420, con il quale i signori

acquistano da _____, il diritto di superficie sulla porzione di fabbricato nel Comune di Orte, via dei Calefati, edificato su area censita al N.C.T. al foglio 27 part.lla 349, 341 e 561 e precisamente:

a) casa di abitazione al secondo piano della scala “B” censita in N.C.E.U. al foglio 27, mappale 349, sub. 57 cat A/3; b) garage al piano terra dello stesso fabbricato censito in N.C.E.U. al foglio 27, mappale 349, sub. 21, cat C/6, mq 18; c) due posti auto al piano terra censiti in N.C.E.U. al foglio 27, mappale 349, sub. 10, cat C/6, mq 19 e al foglio 27, mappale 349, sub. 11, cat C/6, mq 19; nella vendita sono compresi i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali dell’intero fabbricato come per legge e sono compresi i diritti indivisi e proporzionali, per quanto agli immobili compravenduti spettante, su tutti i subalterni non censibili della particella 349, identificanti i beni comuni ([all. O.1 e P.1](#)).

In data **27.10.1995**, con R.P. n. 10278 R.G. n. 13223 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l’atto a rogito notaio _____ del 28.09.1995, rep. n. 13751, con il quale _____ ha sottoscritto la Convenzione edilizia in favore del Comune di Orte riguardante il diritto di intera piena proprietà sui seguenti terreni distinti al C.T. al foglio 27 di Orte, part.lla 37 di are 3,40, part.lla 341 di are 1,00, part.lla 344 di are 16,85 e part.lla 349 di are 3,77, dei quali le part.lle 37, 344 e 349 hanno originato l’attuale particella 349. Tale trascrizione è stata poi rettificata con nota del 01.02.2000, R.P. n. 900 R.G. n. 1145 di formalità poiché nel quadro “C” – soggetti - il codice diritto della quota attribuita in proprietà anziché in quello di superficie ([all. P.2 e P.3](#)).

In data **27.10.1995**, con R.P. n. 10279 R.G. n. 13224 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l’atto a rogito notaio _____ del

28.09.1995, rep. n. 13751, a favore di _____ contro il
Comune di Orte per la costituzione di diritti reali a titolo oneroso sul diritto d'intera
 piena proprietà sui terreni distinti al C.T. al foglio 27 di Orte, part.lla 37 di are 3,40,
 part.lla 341 di are 1,00, part.lla 344 di are 16,85 e part.lla 349 di are 3,77, dei quali
 le part.lle 37, 344 e 349 hanno originato l'attuale particella 349. Tale trascrizione è
 stata poi rettificata con nota del 01.02.2000, R.P. n. 901 R.G. n. 1145 di formalità,
 poiché nel quadro "C" - soggetti - il codice diritto della quota attribuita in proprietà
 anziché in quello di superficie ([all. P.4 e P.5](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle
 trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo
 ([all. N.1 e N.2](#)):

► *Ipoteca*

In data **28.05.2013**, con R.P. n. 697 R.G. n. 7024, per atto del 22.05.2013
 a rogito notaio _____, rep. n. 31450 racc. n. 15117, è iscritta
l'ipoteca volontaria di € 108.000,00 a garanzia di mutuo di € 54.000,00, a favore di
 Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. con sede in Viterbo contro
 _____ sugli immobili tutti censiti in C.F. al foglio 27
 di Orte, particella 349, sub. 57 (abitazione), sub. 21 (garage), sub. 10 (posto auto) e
 sub. 11 (posto auto), tutti in via dei Calefati ([all. N.](#)).

► *Pignoramento*

In data **07.03.2024**, con R.P. n. 2906 R.G. n. 3457, è trascritto l'atto di
 pignoramento immobiliare del 21.02.2024 rep. 604 del Tribunale di Viterbo a
 favore di _____ a carico di _____

, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni, sul com-

plessivo diritto di intera proprietà superficiaria sui seguenti immobili tutti censiti in C.F. al foglio 27 di Orte: particella 349 sub. 57 (abitazione), part. 349 sub. 21 (garage), part. 349 sub. 10 (posto auto) e part. 349 sub. 11 (posto auto), tutti in via dei Calefati ([agli atti](#)).

► **Sequestri**

Non risultano sequestri.

► **Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché l'elaborato planimetrico, le visure e le planimetrie catastali ([all. B., B.1, B.2, B.3, B.4, C., C.1, C.2, C.3, C.4 e D.](#)).

Risposta al quesito n. 6

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza e di stato civile degli esecutati ([all. M.1 e M.2](#)); dall'esame di tali documenti emerge che gli stessi hanno contratto matrimonio in Orte il 01.03.1998 senza annotazioni a margine; l'esecutata risiede nell'appartamento in oggetto in via dei Timonieri n. 9, mentre l'esecutato risiede in via Cavour n. 5 a Orte.

Risposta al quesito n. 7

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da:

- un appartamento in Orte, via dei Timonieri n. 9, scala "B" piano secondo in piena proprietà superficiaria;
- un garage in Orte, via dei Timonieri, piano terra in piena proprietà superficiaria;
- due posti auto comunicanti tra loro, in Orte, via dei Timonieri, piano terra in piena

proprietà superficiaria.

Tutte le unità immobiliari sono parte di un fabbricato in linea, costruito negli anni novanta del secolo scorso, articolato in piano terra, primo e secondo, con copertura piana; i beni sono tutti accessibili da via dei Timonieri, già via dei Calefati, zona di espansione del Comune di Orte; l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, esterni intonacati e tinteggiati, il tutto nel suo complesso in buono stato di manutenzione ([fotografie n. 1 e 2](#)).

La sottoscritta, visionati i beni e tenuto conto della loro ubicazione, ritiene opportuno suddividere il compendio in due distinti lotti, ciascuno di caratteristiche omogenee e prosegue nella risposta ai quesiti singolarmente per ciascun lotto.

① Appartamento al piano secondo scala B in Orte, via dei Timonieri n. 9, già via dei Calefati, distinto in C.F. al foglio 27 di Orte, p.lla 349 sub. 57 e garage al piano terra in Orte, via dei Timonieri snc distinto in C.F. al foglio 27 di Orte, p.lla 349 sub. 21.

► ***Descrizione***

Dalla strada pubblica, attraversata un'area condominiale (sub. 3 – BCNC) si accede al vano scala aperto “B”, completo di gradini rivestiti in marmo peperino e delimitato da parapetti in cemento armato ordinario ([fotografia n. 2](#)); la scala raggiunge, al secondo piano, uno spazio aperto, ma coperto, dal quale si accede a due distinte unità residenziali; si entra direttamente nel soggiorno dell'appartamento ([fotografia n. 3](#)), comunicante con un ampio terrazzo accessibile anche dall'adiacente cucina ([fotografia n. 4](#)); dal soggiorno un disimpegno distribuisce a due servizi igienici e a tre camere, delle quali una con affaccio esclusivo su un balcone che prospetta su via dei Timonieri ([fotografie n. 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11](#)).

Le finiture dell'appartamento sono di discreta qualità; il pavimento e il battiscopa sono in piastrelle di monocottura, compresi i servizi igienici, il terrazzo e il balcone sono pavimentati con piastre di klinker; il rivestimento dei servizi igienici e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno al naturale; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc; le finestre che affacciano sul terrazzo e sul balcone sono fornite di inferriate metalliche; i balconi sono dotati di parapetto in muratura con soglie in lastre di marmo peperino.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di elementi radianti in alluminio con caldaia murale esterna alimentata a gas metano; sono presenti alcuni condizionatori d'aria; l'abitazione è fornita di citofono e apriporta; parte dell'ampia terrazza accessibile dalla zona giorno è coperta da una tettoia con struttura in ferro completa di telo impermeabile ([fotografia n. 11](#)).

Al piano terra dell'edificio è collocato il garage censito con sub. 21 ([fotografia n. 12](#)), costituito da un vano delle dimensioni di 2,95 m x 6,08 m ed altezza interna di circa 2,75 m, completo di porta carrabile basculante in acciaio, pavimento in cemento con finitura industriale di colore rosso, solaio realizzato con lastre prefabbricate in calcestruzzo tipo predalles, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico, idrico ed fognario.

La sottoscritta ritiene ai sensi del D.M. 26.06.2015, considerati i materiali e le finiture della costruzione, che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Superficie**

Dall'esame delle planimetrie catastali ([all. B.1 e B.2](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento sub. 57 e del garage sub. 21, al netto delle murature, risulta:

Appartamento al piano 2	mq	84 (altezza m 2,70)
Balcone e Terrazzo	mq	62
Garage piano terra sub. 21	mq	18 (altezza m 2,75)

► **Confini** ([allegati B. e D.](#))

L'appartamento confina con vano scala condominiale, distacco da via dei Timonieri (già via dei Calefati), appartamento distinto al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 56 dello stesso fabbricato, sub. 5 (BCNC) dello stesso fabbricato, salvo altri.

Il garage al piano terra confina con area condominiale sub. 64 (BCNC) dello stesso fabbricato, garages distinti al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 20 e sub. 22, unità immobiliari sub. 35 e sub. 36 dello stesso fabbricato, salvo altri.

► **Dati Catastali** ([allegati C., C.1 e C.2](#))

C.F. Comune di Orte (Codice G135)

- Unità immobiliare: Foglio 27 particella **349 sub. 57**
Via dei Calefati piano 2
Zc. 1; Cat. **A/3**; Classe 3; Cons. **6,5 vani**; Sup. Cat. **115 m²**; Rendita: **€ 570,68**
- Unità immobiliare: Foglio 27 particella **349 sub. 21**
Via dei Calefati piano **T**
Zc. 1; Cat. **C/6**; Classe 2; Cons. **18 m²**; Sup. Cat. **20 m²**; Rendita: **€ 21,38**

entrambe intestate a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Orte al fg. 27, part.lla 349, Ente Urbano, superficie mq 2.402 - comprende le particelle 344 e 37-.

Risposta al quesito n. 8

► ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

► ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza (unità immobiliare al piano secondo della scala “B” censita in C.F. di Orte al foglio 27 part.lla 349 sub. 57 e locale garage al piano terra dello stesso fabbricato censito in C.F. di Orte al foglio 27 part.lla 349 sub. 21) e quella desumibile sulla base dei dati delle planimetrie catastali ([all. O.1](#)).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali e all’elaborato planimetrico depositati presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([all. B., B.1 e B.2](#)).

Risposta al quesito n. 10

L’identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con i beni pignorati.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che gli immobili derivino da un’unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

Entrambi gli immobili sono regolarmente accatastati, con planimetrie corrispondenti con lo stato dei luoghi ([all. B., B.1 e B.2](#)).

Risposta al quesito n. 13

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato di cui all'oggetto ricade nel centro abitato, in "Zona B2a - Aree comprendenti complessi edilizi di recente costruzione, disciplinate dall'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G. e, in minima parte, in aree di stabilimenti industriali della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Orte, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 271 del 05.09.2013; l'utilizzazione dei beni è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR -Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 e nella zona Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) disciplinati ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021.

Risposta al quesito n. 14

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato costruito a seguito di rilascio della Concessione Edilizia n. 117/01 del 10.10.1995, e successiva C.E. in variante n. 160/06 del 01.12.1997 entrambe rilasciate dal Comune di Orte alla

([all. E., F. e G.](#)).

La sottoscritta evidenzia che tra la
 del complesso immobiliare e il Comune di Orte è stata sottoscritta, in data
 28.09.1995 a rogito notaio rep. 13751 racc. 5951, la
 Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree destinate ad edilizia
 residenziale e commerciale in località Petignano – terzo stralcio – sull’appezza-
 mento di terreno distinto in C.T. al foglio 27, particelle 37 di 340 mq, 341 di 100
 mq, 344 di 1.685 mq e 349 di 377 mq per una superficie totale di 2.502 mq.,
 convenzione trascritta alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 27.10.1995 R.G. n.
 13223 R.P. n. 10278 di formalità (all. P.2). La trascrizione è stata poi rettificata con
nota del 01.02.2000 con R.P. n. 900 R.G. n. 1145 di formalità poiché nel quadro
 “C” – soggetti – è stato riportato il codice diritto della quota attribuita in proprietà
 anziché quello di superficie (all. P.3).

La Costituzione del diritto di superficie su aree destinate ad edilizia
 residenziale e commerciale in località Petignano – terzo stralcio – sull’appezza-
 mento di terreno distinto in catasto terreni al foglio 27, particelle 37 di 340 mq, 341
 di 100 mq, 344 di 1.685 mq e 349 di 377 mq per una superficie totale di 2.502 mq.,
 è stata trascritta alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 27.10.1995 R.G. n. 13224
 R.P. n. 10279 di formalità (all. P.4). Tale trascrizione è stata poi rettificata con nota
del 01.02.2000 con R.P. n. 901 R.G. n. 1145 di formalità poiché nel quadro “C” -
 soggetti – è stato riportato il codice diritto della quota attribuita in proprietà anziché
 quello di superficie (all. P.5).

► **Agibilità**

Per il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato
 rilasciato il certificato di Abitabilità - Agibilità n. 117/01 del 10.03.1998 prot. n.
 1357 (all. G.).

► ***Abusi edilizi riscontrati***

Gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali ([all. B. e B.1](#)) depositate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto e ai progetti approvati con i suddetti titoli autorizzativi ([all. F.](#)); da rilevare solo il posizionamento di una tettoia con struttura leggera in ferro, su parte della terrazza accessibile dalla zona giorno dell'appartamento ([fotografia n. 11](#)).

I costi presunti per la predisposizione di una S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare la modifica riscontrata in difformità al titolo autorizzativo ([all. E. e F.](#)), compresi la sanzione, le spese tecniche, l'aggiornamento della planimetria catastale, ed ogni altro onere, I.V.A. compresa, sono quantificate a corpo, a titolo cautelativo, in € 3.000,00.

Risposta al quesito n. 15

► ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

► ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come da Attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore V del Comune di Orte in data 28.11.2024 prot. 22954 ([all. I.](#)).

Risposta al quesito n. 17

► ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Gli immobili sono parte del Condominio “Centro Commerciale e Residenziale” via dei Calafati snc Orte; l'appartamento è individuato con “A 57 - scala B int. 6 - 3/B6” il garage con “A21 – 3/B21” con millesimi di proprietà generale pari a 26,94 (l'appartamento) e 5,85 (il garage); nella ripartizione delle spese

condominiali per le scale l'appartamento ha 256,15 millesimi.

In data 02.10.2024 la Ariete Amministrazioni Srl. di Orte ha comunicato per l'anno 2024 rate scadute per € 447,42 ([all. L.](#)).

Risposta al quesito n. 18

► ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione dei beni consentono la vendita in lotto unico senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

► ***Quote di proprietà*** ([all. O.1 e P.1](#)).

Gli immobili sono pignorati per l'intero del diritto di intera proprietà superficiaria pari a ½ ciascuno pro indiviso dei debitori esecutati:

per la quota di proprietà pari ad 1/2;

per la quota di proprietà pari ad 1/2;

pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio del

20.03.2000, rep. n. 46679 racc. n. 24420 con il quale, tra l'altro, i signori

, il

diritto di superficie, tra l'altro, sulla porzione di fabbricato sito nel Comune di Orte,

via dei Calefati, edificato su area censita al N.C.T. al foglio 27 part.lla 349, 341 e

561 e precisamente: a) casa di abitazione al secondo piano della scala "B" censita in

N.C.E.U. al foglio 27, mappale 349, sub. 57 cat A/3; b) garage al piano terra dello

stesso fabbricato censito in N.C.E.U. al foglio 27 mappale 349, sub. 21 cat C/6;

nella vendita sono compresi i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali

dell'intero fabbricato come per legge e sono compresi i diritti indivisi e

proporzionali, per quanto agli immobili compravenduti spettante, su tutti i

subalterni non censibili della particella 349, identificanti i beni comuni.

La sottoscritta precisa che i beni non sono divisibili in natura.

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'appartamento alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutata - comproprietaria che vi risiede e lo utilizza; il garage era nella disponibilità di entrambi gli esecutati.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità della comproprietaria esecutata.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'appartamento non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Le unità immobiliari non sono soggette a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

Gli immobili sono parte del Condominio "Centro Commerciale e Residenziale" via dei Calafati snc Orte; l'appartamento è individuato con "A 57 - scala B int. 6 – 3/B6" il garage con "A21 – 3/B21" con millesimi di proprietà generale pari rispettivamente a 26,94 (l'appartamento) e 5,85 (il garage); nella ripartizione delle spese condominiali per le scale all'appartamento corrispondono 256,15 millesimi.

In data 02.10.2024 la Ariete Amministrazioni Srl. di Orte ha comunicato per l'anno 2024 rate scadute per € 447,42 ([all. L.](#)).

► ***Diritti demaniali o usi civici***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come da Attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore V del Comune di Orte in data 28.11.2024 prot. 22954 ([all. I.](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver chiesto al Responsabile del settore Edilizia privata e Convenzionata del Comune di Orte il prezzo base massimo di cessione degli immobili in oggetto preso atto che gli stessi sono parte di un fabbricato edificato su terreno interessato dalla Convenzione edilizia stipulata tra la “
Comune di Orte
(atto del 28.09.1995 a rogito notaio Fabrizio Fortini di Viterbo rep. 13751 racc. 5951).

Il Responsabile del Settore V del comune di Orte, con determinazione n. 34 del 13.02.2025, visti gli art. 10. 11 e 12 della suddetta Convenzione che stabiliscono le modalità di rivalutazione del prezzo base massimo di prima cessione e successive cessioni da effettuarsi in epoca successiva all'ultimazione dei lavori, effettuati i calcoli di rivalutazione all'ultimo dato ISTAT disponibile riferito al mese di dicembre 2024 e del deprezzamento per vetustà dell'edificio, ha determinato in €/mq 842,69 il prezzo di cessione per l'appartamento in oggetto, cui si aggiunge il 60% delle superfici nette non residenziali, pervenendo ad un prezzo massimo di prima e successive cessioni pari a € 106.010,40 per l'appartamento e il garage, importo ottenuto con l'applicazione della seguente formula:

$(€ 842,69 \times \text{mq } 115 \text{ superficie catastale abitazione}) + [(€ 842,69 \times \text{mq } 18 \text{ superficie}$

garage) x 0,60] = € 96.909,35 + € 9.101,05 = € **106.010,40** (all. H.).

La sottoscritta ha scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo “Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Orte anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 Semestre 1 (Orte/ Periferica /Espansione: Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astalegale.net”, “immobiliare.it” e “casa.it”, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari similari, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici nette precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante; in particolare ha tenuto conto del prezzo massimo di cessione di prima e successive cessioni di immobili edificati su aree concesse in diritto di superficie:

Appartamento piano secondo	mq	84 (altezza m 2,70)
Balcone e terrazza	mq	62
Garage piano terra sub. 21	mq	18 (altezza m 2,75)

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento P. 2°	84	1.000,00	€	84.000,00
Balcone e terrazza	62	250,00	€	15.500,00
Garage P. T. sub. 21	18	600,00	€	10.800,00
	TOTALE		€	110.300,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	110.300,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 110.300,00 =$	€	- 5.515,00
a detrarre spese per regolarizzazione urbanistica =	€	- 3.000,00
Valore definitivo =	€	101.785,00

Che si approssima ad € **102.000,00**, in linea con il prezzo massimo di prima cessione determinato dal Comune di Orte.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto N. 1** per la vendita:

LOTTO N. 1

*Diritti di proprietà superficiaria pari all'intero degli eseguiti **per un mezzo ciascuno**, pro indiviso su:*

Appartamento sito nel Comune di Orte, via dei Timonieri n. 9, piano secondo, scala "B", composto da soggiorno con cucina, corridoio che distribuisce a tre camere e doppi servizi igienici per una superficie calpestabile di mq 84 circa ed altezza di m 2,70, completano l'unità residenziale un'ampia terrazza di circa 53 mq accessibile dalla zona giorno e il balcone di circa 9 mq accessibile da una camera il tutto per una superficie complessiva di circa mq 62;

Garage al piano terreno, della superficie di circa 18 mq, fornito di accesso

carrabile.

L'appartamento confina con vano scala condominiale, distacco da via dei Timonieri (già via dei Calefati), appartamento distinto al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 56 dello stesso fabbricato, sub. 5 (BCNC) dello stesso fabbricato, salvo altri; il garage al piano terra confina area condominiale sub. 64 (BCNC) dello stesso fabbricato, garages distinti al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 20 e sub. 22, unità immobiliari sub. 35 e sub. 36 dello stesso fabbricato, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

L'appartamento è censito in C.F. del Comune di Orte (Codice G135) al foglio 27, particella 349 sub. 57, Zc. 1 cat. A/3, cl. 3, 6,5 vani, sup. catastale 115 m², rendita € 570,68, via dei Calefati, piano 2. Il garage è censito in C.F. del Comune di Orte (Codice G135) al foglio 27, particella 349 sub. 21, Zc. 1 cat. C/6, cl. 2, 18 m², sup. catastale 20 m², rendita € 21,38, via dei Calefati, piano T.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al C.T. del Comune di Orte al Foglio 27, particella 349, Ente Urbano, superficie mq 2.402.

Prezzo a base d'asta € 102.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione urbanistica di una tettoia in ferro collocata sulla terrazza.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato poiché commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona di espansione del Comune di Orte.

Risposta al quesito n. 27

► **Contratto di locazione**

L'immobile è nella disponibilità della comproprietaria esecutata.

* o * o * o *

② **Due posti auto comunicanti tra loro in Orte, via dei Timonieri, già via dei Calefati, piano terra, distinti in C.F. al foglio 27 di Orte, particella 349 sub. 10 e sub. 11.**

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato in linea di recente costruzione, articolato in piano terra, primo e secondo accessibile da via dei Timonieri, già via dei Calefati, zona di espansione del Comune di Orte; l'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, esterni intonacati e tinteggiati, copertura piana a lastrico solare; il fabbricato nel suo complesso è in buono stato di manutenzione ([fotografie n. 1 e 2](#)).

► **Descrizione**

Dalla strada pubblica, attraversata un'area condominiale (sub. 62 – BCNC) si accede direttamente al piano terra dell'edificio ove sono collocati i due posti auto comunicanti tra loro, censiti con sub. 10 e sub. 11 ([fotografie n. 13 e 14](#)), costituiti da un vano delle dimensioni complessive di 5,80 m x 5,95 m circa ed altezza interna di circa 3,35 m, completo di due porte carrabili basculanti in acciaio, pavimento in cemento con finitura industriale di colore rosso, solaio realizzato con lastre prefabbricate in calcestruzzo tipo predalles, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico, idrico e fognario.

► **Superficie**

Dall'esame delle planimetrie catastali ([all. B.3 e B.4](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie complessiva dei due posti auto comunicanti sub. 10 e sub. 11, al netto delle murature, risulta:

Posti auto al piano terra sub. 10 e sub. 11 mq 35 (altezza m 3,35)

► **Confini** (allegati B. e D.)

I due posti auto al piano terra confinano con area condominiale sub. 62 (BCNC) dello stesso fabbricato, garage distinti al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 9 e sub. 12, unità immobiliari sub. 32 dello stesso fabbricato, salvo altri.

► **Dati Catastali** (allegati C., C.3 e C.4)

C.F. Comune di Orte (Codice G135)

- Unità immobiliare: Foglio 27 particella **349 sub. 10**

Via dei Calefati piano T

- Zc. 1; Cat. C/6; Classe 2; Cons. **19 m²**; Sup. Cat. **20 m²**; Rendita: € **22,57**

- Unità immobiliare: Foglio 27 particella **349 sub. 11**

Via dei Calefati piano T

Zc. 1; Cat. C/6; Classe 2; Cons. **19 m²**; Sup. Cat. **20 m²**; Rendita: € **22,57**

entrambe intestate a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Orte al fg. 27, part.lla 349, Ente Urbano, superficie mq 2.402 - comprende le particelle 344 e 37-.

Risposta al quesito n. 8

► **Conformità con i dati riportati nel pignoramento**

Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9**► Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali**

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza (due posti auto al piano terra censiti in C.F. di Orte al foglio 27 part.lla 349 sub. 10 e sub. 11) e quella desumibile sulla base dei dati delle planimetrie catastali ([all. O.1](#)).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali e all'elaborato planimetrico depositati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([all. B., B.3 e B.4](#)).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con i beni pignorati.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che gli immobili derivino da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

Entrambi i due posti auto sono regolarmente accatastati, con planimetrie corrispondenti con lo stato dei luoghi ([all. B., B.3 e B.4](#)).

Risposta al quesito n. 13**► Strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato di cui all'oggetto ricade nel centro abitato, in "Zona B2a - Aree comprendenti complessi edilizi di recente costruzione, disciplinate dall'Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G., e in minima parte in aree di stabilimenti industriali della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Orte, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 271 del 05.09.2013; l'utilizzazione del fabbricato è di

tipo residenziale - commerciale

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 e nella zona Beni d'insieme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche) disciplinati ai sensi della L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 -art. 134 co. 1 lett. a D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021.

Risposta al quesito n. 14

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è stato costruito a seguito del rilascio dal Comune di Orte alla _____ della Concessione Edilizia n. 117/01 del 10.10.1995, e successiva C.E. in variante n. 160/06 del 01.12.1997 ([all. E., F. e G.](#)).

La sottoscritta evidenzia che tra la _____ e il Comune di Orte è stata sottoscritta, in data 28.09.1995 a rogito notaio _____ rep. 13751 racc. 5951, la Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su aree destinate ad edilizia residenziale e commerciale in località Petignano – terzo stralcio – sull’appezzamento di terreno distinto in C.T. al foglio 27, particelle 37 di 340 mq, 341 di 100 mq, 344 di 1.685 mq e 349 di 377 mq per una superficie totale di 2.502 mq., convenzione trascritta alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 27.10.1995 R.G. n. 13223 R.P. n. 10278 di formalità ([all. P.2](#)). Tale trascrizione è stata poi rettificata con nota del 01.02.2000 con R.P. n. 900 R.G. n. 1145 di formalità poiché nel

quadro “C” - soggetti - il codice diritto della quota è stato attribuito in proprietà anzichè in quello di superficie ([all. P.3](#)).

La costituzione di diritto di superficie su aree destinate ad edilizia residenziale e commerciale in località Petignano – terzo stralcio – sull’appezzamento di terreno distinto in C.T. al foglio 27, partcelle 37 di 340 mq, 341 di 100 mq, 344 di 1.685 mq e 349 di 377 mq per una superficie totale di 2.502 mq., è stata trascritta alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 27.10.1995 R.G. n. 13224 R.P. n. 10279 di formalità ([all. P.4](#)). La trascrizione è stata poi rettificata con nota del 01.02.2000 R.P. n. 901 R.G. n. 1145 di formalità poiché nel quadro “C” - soggetti - il codice diritto della quota è stato attribuito in proprietà anzichè in quello di superficie ([all. P.5](#)).

► ***Agibilità***

Per il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari è stato rinvenuto il certificato di Abitabilità - Agibilità n. 117/01 del 10.03.1998 prot. n. 1357 ([all. G.](#)).

► ***Abusi edilizi riscontrati***

Gli immobili sono conformi alle planimetrie catastali ([all. B.3 e B.4](#)) depositate in banca dati dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto e ai progetti approvati con i suddetti titoli autorizzativi ([all. F.](#)).

Risposta al quesito n. 15

► ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

► ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come da Attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore V del Comune di Orte in data 28.11.2024 prot. 22954 ([all. I.](#)).

Risposta al quesito n. 17**► Spese fisse di gestione o di manutenzione**

Gli immobili sono parte del Condominio “Centro Commerciale e Residenziale” via dei Calafati snc Orte; il posto auto individuato con “3/A10” il posto auto individuato con “3/A11” hanno millesimi di proprietà generale rispettivamente pari a 1,78 e 1,78.

La Ariete Amministrazioni S.r.l. di Orte in data 02.10.2024 ha comunicato, per l’anno 2024, rate scadute per € 447,42 (all. L.).

Risposta al quesito n. 18**► Suddivisione in lotti**

La tipologia e la collocazione dei beni consentono la vendita in lotto unico senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19**► Quote di proprietà**

Gli immobili sono pignorati per l’intero per il diritto di intera proprietà superficiaria pari a ½ ciascuno pro indiviso dei debitori esecutati:

per la quota di proprietà pari ad 1/2;

per la quota di proprietà pari ad 1/2;

pervenuti per atto di compravendita a rogito notaio

del 20.03.2000, rep. n. 46679 racc. n. 24420 con il quale, tra l’altro, i signori

, il diritto di superficie, tra l’altro, sulla porzione di fabbricato sito nel Comune di Orte, via dei Calefati, edificato su area censita al N.C.T. al foglio 27 part.lla 349, 341 e 561 e precisamente, tra l’altro, c) due posti auto al piano terra censiti in N.C.E.U. al foglio 27, mappale 349, sub. 10 cat C/6 e foglio 27, mappale

349, sub. 11 cat C/6; nella vendita sono compresi i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali dell'intero fabbricato come per legge e sono compresi i diritti indivisi e proporzionali, per quanto agli immobili compravenduti spettante, su tutti i subalterni non censibili della particella 349, identificanti i beni comuni ([all. O.1 e P.1](#)).

La sottoscritta precisa che i due posti auto sono divisibili in natura essendo due subalterni distinti.

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

I posti auto alla data del sopralluogo erano nella disponibilità di entrambi gli esecutati.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

Il valore locativo dei due posti auto, con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 Semestre 1 (Orte/Periferica /Espansione: Residenziale) può equitativamente valutarci in € 100,00/mese.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

I due posti auto non risultano occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

Le unità immobiliari non sono soggette a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

Gli immobili sono parte del Condominio “Centro Commerciale e Residenziale” via dei Calafati snc Orte; il posto auto individuato con “3/A10” e il posto auto individuato con “3/A11” hanno millesimi di proprietà generale rispettivamente pari a 1,78 e 1,78.

La Ariete Amministrazioni Srl. di Orte in data 02.20.2024 ha comunicato, per l’anno 2024, rate scadute per € 447,42 ([all. L.](#)).

► ***Diritti demaniali o usi civici***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, come da Attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore V del Comune di Orte in data 28.11.2024 prot. 22954 ([all. I.](#)).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

Il Responsabile del Settore V del comune di Orte, con determinazione n. 34 del 13.02.2025, visti gli art. 10. 11 e 12 della Convenzione che stabiliscono le modalità di rivalutazione del prezzo base massimo di prima cessione e successive cessioni da effettuarsi in epoca successiva all’ultimazione dei lavori, effettuati i calcoli di rivalutazione all’ultimo dato ISTAT disponibile riferito al mese di dicembre 2024 e del deprezzamento per vetustà dell’edificio, ha determinato in €/mq 842,69 il prezzo di cessione per l’appartamento, cui si aggiunge il 60% delle superfici nette non residenziali; seguendo tale criterio per gli immobili in oggetto si ottiene un importo di € 19.213,33 con l’applicazione della seguente formula:

$[\text{€ } 842,69 \times (\text{mq } 19 + \text{mq } 19 \text{ superficie posti auto}) \times 0,60] = \text{€ } 19.213,33$ ([all. H.](#)).

La sottoscritta con i criteri precedentemente esposti, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione,

al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante; in particolare ha tenuto conto del prezzo massimo di cessione di prima e successive cessioni di immobili edificati su aree concesse in diritto di superficie:

Posti auto P.T. sub. 10 e sub. 11 mq 35 (altezza m 3,35)

ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Posti auto P. T.	35	600,00	€	21.000,00
	TOTALE		€	21.000,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima = € 21.000,00

a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 21.000,00 =$ € - 1.050,00

Valore definitivo = € 19.950,00

Che si approssima ad € **19.000,00** in linea con il prezzo massimo di prima cessione indicato dal Comune di Orte.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto N. 2** per la vendita:

LOTTO N. 2

*Diritti di proprietà superficiaria dell'intero degli esecutati **pari ad un mezzo ciascuno**, pro indiviso su:*

Due posti auto comunicanti collocati al piano terra, della superficie complessiva netta di circa 35 mq, forniti di doppio accesso carrabile da via dei Timonieri.

I due posti auto confinano con area condominiale sub. 62 (BCNC) dello stesso

fabbricato, garages distinti al foglio 27 di Orte part.lla 349 sub. 9 e sub. 12, unità immobiliari sub. 32 dello stesso fabbricato, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

I due posti auto sono censiti rispettivamente in C.F. del Comune di Orte (Codice G135) al foglio 27, particella 349 sub. 10, Zc. 1 cat. C/6, cl. 2, 19 m², sup. catastale 20 m², rendita € 22,57, via dei Calefati, piano T; in C.F. del Comune di Orte (Codice G135) al foglio 27, particella 349 sub. 11, Zc. 1 cat. C/6, cl. 2, 19 m², sup. catastale 20 m², rendita € 22,57, via dei Calefati, piano T.

Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al C.T. del Comune di Orte al Foglio 27, particella 349, Ente Urbano, superficie mq 2.402.

Prezzo a base d'asta € 19.000,00 a corpo.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione in zona di espansione del Comune di Orte.

Risposta al quesito n. 27

► Contratto di locazione

L'immobile è nella disponibilità degli esecutati - comproprietari.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica in data 02.03.2025 via p.e.c. al custode, al creditore procedente e agli esecutati, con termine per eventuali note fino al 28 marzo 2025; ad oggi non ha ricevuto alcuna osservazione e conferma in tutte le sue parti la relazione che

precede.

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 34, di n. 14 fotografie e dei seguenti allegati:

- A. n. 14 Fotografie;
- B. Elaborato planimetrico in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349;
- B.1 Planimetria appartamento in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 57;
- B.2 Planimetria garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 21;
- B.3 Planimetria garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 10;
- B.4 Planimetria garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 11;
- C. Visura storica terreno in C.T. al fg 73 di Orte p.lla 349;
- C.1 Visura storica appartamento in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 57;
- C.2 Visura storica garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 21;
- C.3 Visura storica garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 10
- C.4 Visura storica garage in C.F. al fg 27 di Orte p.lla 349, sub. 11
- D. Estratto di mappa al fg 27 di Orte p.lla 349;
- E. C.E. n. 160/06 del 01.12.1997;
- F. Estratto del progetto approvato con C.E. n. 160/06 del 01.12.1997;
- G. Abitabilità – agibilità prot. 1357 del 10.03.1998;
- H. Determinazione del prezzo massimo di cessione;

- I. Attestazione Usi Civici del 28.11.2024;
- L. Comunicazione millesimi di proprietà;
- M.1 Certificato di residenza degli esecutati;
- M.2 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- N.1. Elenco sintetico di formalità dell'esecutato;
- N.2. Elenco sintetico di formalità dell'esecutata;
- O.1 Atto di compravendita del 20.03.2000 a rogito ;
- O.2 Convenzione e costituzione di diritti di superficie del 28.09.1995 rogito
notaio Fabrizio Fortini;
- P.1 Nota di trascrizione R.G. 3611/2000 atto a rogito ;
- P.2 Nota di trascrizione R.G. 13223 del 27.10.1995;
- P.3 Nota di trascrizione R.G. 1145 del 01.02.2000 (rettifica nota R.G. 13223/1995);
- P.4 Nota di trascrizione R.G. 13224 del 27.10.1995;
- P.5 Nota di trascrizione R.G. 1146 del 01.02.2000 (rettifica nota R.G. 13224/1995);
- P.6 Nota di trascrizione R.G. 3457 del 07.03.2024.

* o * o * o *

Tuscania, 03 aprile 2025

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio