

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 09/2024

Promossa da: ORGANA SPV SRL UNIPERSONALE e per essa la mandataria
 INTRUM ITALY S.P.A.

Nei confronti di: *****

GIUDICE: DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE: DOTT. GIANLUCA ZUCCARO LABELLARTE

ESPERTO STIMATORE ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	3-25
4. ELENCO ALLEGATI	25

- **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 09/2024, promossa da ORGANA SPV SRL UNIPERSONALE e per essa la mandataria INTRUM ITALY S.P.A., nei confronti della *****.

- **OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, congiuntamente con il Custode Giudiziale Dott. Gianluca Zuccaro Labellarte e la Dott.ssa *****, esperiva l'accesso all'immobile oggetto della procedura in data 13 maggio 2024. In tale data si prendeva visione dei luoghi ma non era possibile accedere agli immobili viste le condizioni dell'area e soprattutto a causa dell'abbondante vegetazione. Il custode dott. G. Zuccaro Labellarte, in accordo con il creditore, contattava apposita ditta di giardinaggio che provvedeva alla pulizia dei luoghi e allo sfalcio dell'erba. Un nuovo sopralluogo veniva effettuato, congiuntamente al custode, in data 15 Novembre 2025

La sottoscritta in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dei beni in oggetto, seguito nei giorni successivi da ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria) e presso gli Uffici del comune di Vallerano, al fine di acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli. (vedi verbali - allegato 1).

- **RISPOSTE AI QUESITI**

QUESITO N. 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.

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente in una relazione redatta dal dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia (Pg); tale certificazione copre il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento.

(vedi ispezioni ipotecarie- allegato 4).

QUESITO N. 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.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate dalle quali si evince che gli immobili pignorati al NCEU al Foglio catastale n. 4 part. 1289, 1290, 1292 e 1296, NCT al Foglio catastale n. 4 part. 734, 1285, 1286, 1288, 1291, 1293, e 1298 sono tutti intestati alla società ***** in piena proprietà e sono distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo come segue:

Catasto fabbricati

- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1289- cat. F/3 (in corso di costruzione) - via F.Ili Rosselli snc- Piano S1-T-1;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1290 cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.Ili Rosselli snc- Piano S1-T-1;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1292 cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.Ili Rosselli snc- Piano S1-T-1;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1296 - cat. F/3 (in corso di costruzione) via F.Ili Rosselli snc- Piano S1-T-1;

Catasto terreni

- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 734-qualità Seminativo Arbor. classe 3 superficie 50 mq reddito dominicale € 0,15 reddito agrario € 0,10;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1285-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 2 mq reddito dominicale € 0,03 reddito agrario € 0,01;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1286-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 30 mq reddito dominicale € 0,43 reddito agrario € 0,22;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1288-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 130 mq reddito dominicale € 1,88 reddito agrario € 0,94;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1291-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 367 mq reddito dominicale € 5,31 reddito agrario € 2,65;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1293-qualità Frutteto classe 1 superficie 140 mq reddito dominicale € 1,59 reddito agrario € 0,72;
- al Foglio 4 del comune di Vallerano p.lla 1298-qualità Nocchieleto classe 1 superficie 174 mq reddito dominicale € 2,52 reddito agrario € 1,26;

I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

(vedi visure catastali storiche aggiornate- allegato 2).

QUESITO N. 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.

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente alla provenienza delle particelle oggetto di pignoramento (**fabbricati individuati al foglio n. 4 part. 1289, 1290, 1292, 1296 e terreni individuati al foglio n. 4 part. 734, 1285, 1286, 1288, 1291, 1293, 1298**):

- Atto notarile pubblico di Trasformazione di Società a rogito Dott. Dominici Giuseppe, Notaio in Ronciglione, del ***** rep.*****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il ***** al n. ***** di formalità a favore di "*****" di ***** con sede ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro "*****" con sede in ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Conferimento in Società a rogito Dott. Dominici Giuseppe, Notaio in Ronciglione, del *** rep.*****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il ***** al n. ***** di formalità a favore di "*****" con sede in ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro "*****" con sede in ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a rogito Dott. Dominici Giuseppe del ***** rep.*****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il ***** al n. ***** di formalità a favore di *****

con sede in ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro ***** con sede in ***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Presentata in rettifica della formalità trascritta a Viterbo *****.

- Ante ventennio, già di proprietà della "***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuti con Atto notarile pubblico di Conferimento in Società, rogito Notaio Dominici del ***** rep. ***** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il ***** al n. ***** di formalità.
(vedi allegato 3-atti di provenienza e note)

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento

foglio n. 4 part 1289

Catasto fabbricati:

- COSTITUZIONE del 07/03/2017 Pratica n. VT0015577 in atti dal 07/03/2017 associato al tipo mappale con protocollo VT0015573 del 07/03/2017 (n. 15573.1/2017)
- COSTITUZIONE del 23/05/2017 Pratica n. VT0035112 in atti dal 23/05/2017 (n. 598.1/2017)

Catasto terreni:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999) che ha originato la **p.lla 743**
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2017 Pratica n. VT0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la **p.lla 1289**

foglio n. 4 part. 1290

Catasto fabbricati:

- COSTITUZIONE del 07/03/2017 Pratica n. VT0015577 in atti dal 07/03/2017 associato al tipo mappale con protocollo VT0015573 del 07/03/2017 (n. 15573.1/2017)
- COSTITUZIONE del 23/05/2017 Pratica n. VT0035113 in atti dal 23/05/2017 (n. 595.1/2017)

Catasto terreni:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999) che ha originato la **p.lla 743**
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2017 Pratica n. VT0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la **p.lla 1289**

foglio n. 4 part 1292

Catasto fabbricati:

- COSTITUZIONE del 07/03/2017 Pratica n. VT0015577 in atti dal 07/03/2017 associato al tipo mappale con protocollo VT0015573 del 07/03/2017 (n. 15573.1/2017)
- COSTITUZIONE del 23/05/2017 Pratica n. VT0035114 in atti dal 23/05/2017 (n. 596.1/2017)

Catasto terreni:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999) che ha originato la **p.lla 743**

- FRAZIONAMENTO del 07/03/2017 Pratica n. VT0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la **p.lla 1289**

foglio n. 4 part.1296

COSTITUZIONE del 07/03/2017 Pratica n. VT0015577 in atti dal 07/03/2017 associato al tipo mappale con protocollo VT0015573 del 07/03/2017 (n. 15573.1/2017)

COSTITUZIONE del 23/05/2017 Pratica n. VT0035116 in atti dal 23/05/2017 (n. 594.1/2017)

Catasto terreni:

- FRAZIONAMENTO del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999) che ha originato la **p.lla 750**
- FRAZIONAMENTO del 07/03/2017 Pratica n. VT0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la **p.lla 1296**

foglio n. 4 part. 734

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 234)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.4/1999), che ha originato la p.lla 734;

foglio n. 4 part. 1285

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 222)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999), che ha originato la p.lla 743.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1285;

foglio n. 4 part. 1286

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 222)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999), che ha originato la p.lla 743.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1286;

foglio n. 4 part. 1288

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 222)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999), che ha originato la p.lla 743.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1288;

foglio n. 4 part. 1291

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 222)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999), che ha originato la p.lla 743.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1291;

foglio n. 4 part. 1293

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 222)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487.2/1999), che ha originato la p.lla 743.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1293;

foglio n. 4 part. 1298

Impianto meccanografico del 01/10/1971 (p.lla originaria 195)

Frazionamento del 28/05/1999 in atti dal 28/05/1999 (n. 1487/1999), che ha originato la p.lla 730.

Frazionamento del 07/03/2017 pratica n. VT 0015573 in atti dal 07/03/2017 presentato il 07/03/2017 (n. 15573.1/2017) che ha originato la p.lla 1298.

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);

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Foglio n. 4 part. 1289:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1290:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1292:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1296:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 734:

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1999 - Registro Particolare 7732 Registro Generale 10624. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19568 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE

EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10005 Registro Generale 13852. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77948/22510 del 30/07/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
3. ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 21760. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 79823/23842 del 29/12/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1796 del 25/11/2016 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 236 del 13/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 639 del 04/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1285:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1286:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1288:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1291:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1293:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 1298:

1. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 730 (da cui deriva la p.lla 1298):

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1999 - Registro Particolare 7732 Registro Generale 10624. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19568 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 22/07/1999 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 10694. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19567 del 07/07/1999. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10005 Registro Generale 13852. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77948/22510 del 30/07/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 21760. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 79823/23842 del 29/12/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1796 del 25/11/2016 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 236 del 13/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 639 del 04/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 743 (da cui derivano le p.lle 1289,1290,1292,1285,1286,1288,1291):

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1999 - Registro Particolare 7732 Registro Generale 10624. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19568 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 22/07/1999 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 10694. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19567 del 07/07/1999. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10005 Registro Generale 13852. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77948/22510 del 30/07/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 21760. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 79823/23842 del 29/12/2010. IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1796 del 25/11/2016 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 236 del 13/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 639 del 04/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio n. 4 part. 750 (da cui derivano le p.lle 1293 e 1296):

1. TRASCRIZIONE del 21/07/1999 - Registro Particolare 7732 Registro Generale 10624. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19568 del 07/07/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
2. TRASCRIZIONE del 22/07/1999 - Registro Particolare 7772 Registro Generale 10694. Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 19567 del 07/07/1999. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. TRASCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 10005 Registro Generale 13852. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77948/22510 del 30/07/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
4. ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 3917 Registro Generale 21760. Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 79823/23842 del 29/12/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1796 del 25/11/2016 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 236 del 13/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 639 del 04/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 832 Registro Generale 978. Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 3224 del 04/01/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(vedi allegato 4- ispezioni ipotecarie aggiornate)

QUESITO N. 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.

La sottoscritta ha acquisito l'estratto di mappa (*allegato 5- estratto di mappa*).

Il certificato di destinazione urbanistica non si ritiene necessario poiché la consistenza dei terreni è inferiore ai 4000 mq.

QUESITO N. 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).

È stata eseguita una visura camerale della società esegutata ***** presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Rieti -Viterbo, che si allega.
(*allegato 6- visura camerale*).

QUESITO N. 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.).

I beni oggetto di pignoramento sono situati in loc.tà Ruscello, una zona di espansione essenzialmente residenziale posta a circa 500 metri dal centro storico di Vallerano, raggiungibili mediante viabilità comunale asfaltata.

Le unità immobiliari staggite, inserite nella lottizzazione F.Ili Rosselli, lotto B-C, sono costituite da quattro fabbricati con area pertinenziale, individuati al NCEU foglio n. 4 part. 1289, 1290, 1292, 1296 e da terreni limitrofi con autonomi identificativi catastali individuati al NCT al foglio n. 4 part. 734, 1285, 1286, 1288, 1294, 1293, 1298.

I fabbricati si sviluppano su due piani fuori terra residenziali ed un interrato ad uso garage e magazzino (collegati tra loro da scale in cemento). Le piante sono essenzialmente identiche: al piano terra è ubicato il soggiorno, una cucina, il bagno e due stanze, per una superficie calpestabile

complessiva pari a circa 73,00 mq.; al piano primo una camera ed un bagno (sup. calpestabile 24,00 mq.) al piano seminterrato un magazzino di circa 73 mq. e un garage di circa 37 mq, più piccolo quello della p.lla 1296 che ha una superficie pari a 25,50 mq.. Per ogni villino sono previsti piccoli giardini privati e posti auto in corrispondenza dell'accesso ai garages. Le unità immobiliari risultano ancora in corso di costruzione: è stata ultimata la struttura, con la copertura in coppi e tegole laterizie e le grondaie già montate, le facciate esterne sono intonacate e parzialmente tinteggiate, mentre l'interno, dove sono stati realizzati alcuni tramezzi divisorii, risulta ancora allo stato grezzo. I fabbricati sorgono su un terreno in forte pendenza, pertanto sia gli accessi pedonali che quelli carrabili, a costruzione ultimata, saranno fortemente scoscesi. Secondo il progetto l'accesso carrabile avviene da via Piascarigi, mentre una cordinata mette in comunicazione via f.lli Rosselli, situata ai piedi del poggio, con via Piascarigi, a monte della collina. Su questa rampa sono collocati gli accessi pedonali alle unità immobiliari. Al momento il confine tra le varie particelle e le esatte pendenze non sono ancora individuabili, stante la presenza di riporti di terreno di scavo non ancora sistemato e la presenza del basamento della gru. All'interno dei piani seminterrati si segnala la presenza di materiale da costruzione e apprestamenti, rappresentati essenzialmente da elementi in ferro per realizzare ponteggi (montanti, traverse e altro).

Il compendio confina con via F.lli Rosselli, le p.lle 732 e 751 (ancora intestate a *****) e con la p.lla 1287 (di altro proprietario), salvo se altri.

(allegato 7- documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra i dati catastali attuali dei beni e quelli contenuti nel pignoramento, che ne consentono l'individuazione univoca.

QUESITO N. 9

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

I fabbricati sono ancora in corso di costruzione (cat. catastale F3), ma è stato possibile estrarre dagli atti dell'Agenzia delle entrate, catasto fabbricati, gli elaborati planimetrici e l'elenco subalterni; in generale, con i limiti dovuti alle difficoltà rappresentate dall'accesso ad un'area di cantiere, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie suddette e lo stato dei luoghi.

(allegato 8- elaborati planimetrici ed elenco subalterni)

QUESITO N. 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.

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate .

QUESITO N. 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.

Gli immobili staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria: all'interno del lotto sono state edificate sei unità immobiliari, quelle due più a valle sono state vendute dalla soc.tà eseguita con atti antecedenti al pignoramento immobiliare.

QUESITO N. 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.

Sarà possibile effettuare l'aggiornamento delle planimetrie catastali quando i lavori di costruzione saranno ultimati.

QUESITO N. 13

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

I beni pignorati, ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale, ricadono in zona C- sottozona C4 -zona di espansione. Parte dell'area è gravata da vincolo paesaggistico.

QUESITO N. 14

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallerano, è stato possibile reperire i titoli edilizi relativi all'edificazione degli immobili oggetto del pignoramento.

Risulta che i fabbricati sono stati edificati in forza di permesso di costruire n. 08 del 01/07/2010.

In seguito ai rilievi metrici e fotografici, effettuati con difficoltà trattandosi di cantiere, la parte dei lavori già completati risulta essenzialmente conforme al titolo edilizio citato, tranne che per alcune parti ancora da realizzare e per spostamenti dei tramezzi interni, comunque non completati.

Si rilevano inoltre modifiche prospettiche, relativamente alla posizione e alla dimensione degli infissi esterni ed un diverso posizionamento delle scale interne tra il piano terra e il piano primo, con la rampa che sale al contrario rispetto al progetto originario. Dal colloquio intercorso con il tecnico comunale si ritiene che i lavori possano essere completati con la presentazione di una scia in sanatoria nella quale potrebbero essere inserite anche le modifiche riscontrate e la sanatoria strutturale per le scale, previo eventuale rilascio di autorizzazione (o adeguamento) sismica. Non si ritiene debbano essere versati ulteriori oneri (Costo di costruzione, oneri di urbanizzazione...) visto che la struttura è stata comunque completata. Si precisa però che, secondo quanto riferito dal tecnico comunale, le opere di urbanizzazione debbono essere ultimate e collaudate, così come devono essere ancora cedute al comune le aree a verde e altre eventuali aree nel rispetto degli standard previsti. Si stimano pertanto, in via precauzionale, pari ad € 25.000,00 i costi per sanare e ultimare quanto sopra riportato.

(allegato 9- titoli edilizi, stralcio piano di lottizzazione, convenzione, attestato di deposito collaudo statico)

QUESITO N. 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 dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano presentate istanze di condono.

QUESITO N. 16

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

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Vallerano i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. La sottoscritta ha richiesto in merito un certificato al Comune di Vallerano, che non ha ancora provveduto al rilascio. La certificazione sarà depositata dalla sottoscritta nel fascicolo telematico appena disponibile.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

L'immobile, in corso di costruzione, attualmente non fa parte di un condominio.

QUESITO 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento;

allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Visto lo stato dei lavori, la natura e consistenza delle parti comuni e la necessità di intervenire contemporaneamente soprattutto per la realizzazione dei lavori esterni, si ritiene corretto vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO 19

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

QUESITO 20

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

I fabbricati oggetto di pignoramento risultano in corso di costruzione, i terreni sono liberi.

QUESITO 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal

debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO 22

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

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

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 (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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Non risultano oneri di natura condominiale.

Si rileva però la presenza di una servitù costituita con atto notaio Giorgio Imparato del ***** rep. ***** di cui si allega la nota di trascrizione (vedi allegato 3). Tale atto è stato visionato dalla sottoscritta presso la Conservatoria di Viterbo e si riportano a seguire i passaggi che interessano i beni staggiti:

*"...Ferrari Eugenio, Annesi Fiorella, Ferrari Marisa, Biribanti Gianpaolo costituiscono a carico del terreno di loro proprietà posto nel comune di Vallerano, loc.tà Ruscello, via f.lli Rosselli, appresso denominato "fondo servente", ed a favore dell'immobile denominato "fondo dominante" di proprietà della "*****" nonché delle costruzioni che sullo stesso saranno in futuro realizzate, servitù perpetua*

di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi senza limitazioni sulla striscia di terreno da adibirsi in perpetuo a strada.

La servitù testè costituita sarà esercitata nel rispetto delle modalità di seguito convenute:

- dovrà essere arrecato il minor danno possibile al fondo servente;*
- sulla strada sarà vietato ogni ingombro e in particolare la sosta e il parcheggio di veicoli di qualsiasi specie.*

Costituisce fondo servente il terreno esteso catastalmente 102 mq. riportato al Foglio 4 con i seguenti ulteriori dati: p.lla 735, p.lla 742.

...Costituisce "fondo dominante" il terreno esteso catastalmente 4910 mq. riportato al NCT foglio 4 p.lle 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 730, 731, 732.

Si allega alla presente rappresentazione schematica della servitù sopra descritta, riportata nella planimetria catastale risalente al periodo dell'atto (vedi allegato 10).

N.B. Si evidenzia l'esigenza di costituire un'ulteriore servitù di passaggio a favore dei beni staggiati sui terreni individuati dalla p.lla 732, non pignorata e ancora di proprietà della soc.tà debitrice, poiché si rende necessario attraversare questa p.lla 732 per accedere al percorso carrabile che, secondo il progetto, servirà le varie unità immobiliari. Si stima in via prudenziale un costo di €6.000,00 qualora la servitù dovesse essere onerosa. Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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; 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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

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

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Vallerano e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2024) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2024).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

25 Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VITERBO
Comune: VALLERANO
Fascia/zone: Periferia/ESPANSIONE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,8	4,1	N
Abitazioni civili	Ottimo	900	1300	L	4	4,5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Canepina ** - Vallerano - Vignanello

Tipologia	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	1100-1350	250-280	280-340	270-330	330-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	850-1050	250	270-300	250-280	300-350	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-600					stazionario
Box singoli	500					stazionario
Uffici	750/800					stazionario
Negozi	700/800	5/6 € mq				stazionario
Locali per attività ind./artigianali	n.d.					n.d.

Terreni	Compravendita Euro/mc	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	30-40		diminuzione
Terreni ad uso agricolo*	2 - 2,5		stazionario
Terreni ad uso colture: nocciuleti	3,5-5		leggera flessione
Terreni ad uso colture: castagneti	3 - 3,5		stazionario

*Terreno nudo

**Per Canepina i prezzi si attestano verso i valori massimi delle compravendite di abitazioni e nocciuleti

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale a Vallerano per abitazioni nuove con tipologie simili a quella in esame variano tra 1100,00 e i 1500,00 €/mq. Il prezzo parametrico al metro quadrato, considerando l'analisi di mercato

svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere valutato pari a €1.500,00/mq., compresa l'incidenza dell'area.

Si ritiene di dover considerare le abitazioni come se fossero nuove e ultimate, detraendo poi i costi/mq. che si ritengono necessari per l'ultimazione dei fabbricati, le spese per la costituzione di eventuale servitù e i costi stimati in via precauzionale per la scia e le altre opere, già indicate precedentemente e necessarie all'ultimazione dell'opera.

La tabella che segue è riferita alla somma complessiva delle superfici delle quattro unità immobiliari.

I giardini pertinenziali e le aree esclusive vengono stimate a corpo.

				sup. complessiva mq.	coeff. ragguaglio	superf. ragguagliat a mq.	v valore/mq	Valore totale
Superficie principale (92,08 mq. x 4) Piano T				368,32	100%	368,32	1.500,00 €	552.480,00 €
Superficie principale (31,36mq. x 4) Piano P				125,44	100%	125,44	1.500,00 €	188.160,00 €
Magazzini (80 mq. x 4) Piano S1				320,00	40%	128,00	1.500,00 €	192.000,00 €
Garages 30 mq,+ (42 x 3)				156,00	30%	46,80	1.500,00 €	70.200,00 €
Portici (24,78mq. x 4)				99,12	30%	29,74	1.500,00 €	44.604,00 €
Giardini e aree pertinenziali x 4(a corpo)								40.000,00 €
					TOTALE	698,30		1.087.444,00 €

Considerando che la costruzione allo stato grezzo incida per circa il 35% del prezzo finale, si ritiene che il valore complessivo dei beni staggiti possa ragionevolmente stimarsi pari ad **€ 380.605,40.**

A tale stima andranno detratti: le spese per la costituzione di eventuale servitù e i costi stimati in via precauzionale per la scia e le altre opere, già indicate precedentemente pari ad € 31.000,00.

€ 380.605,40 - € 31.000,00 = € **349.605,4**

Prezzo a base d'asta del lotto: **€ 350.000,00** (in arrotondamento).

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risulta una buona richiesta di immobili simili nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Non è stato reperito alcun contratto di locazione, poiché gli immobili oggetto di pignoramento risultano in corso di costruzione.

QUESITO N. 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 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 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.

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale

sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati.

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

QUESITO N. 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.

La sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 32

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

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

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

planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

La documentazione fotografica inerente i beni pignorati è rimessa in allegato (*allegato 7*).

QUESITO N. 34

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

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 11*).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Verbali
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza e note di trascrizione.
- 4) Ispezioni ipotecarie aggiornate.
- 5) Estratto di mappa
- 6) Visura camerale.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Elaborati planimetrici ed elenco subalterni.
- 9) Titoli edilizi, stralcio lottizzazione, convenzione, collaudo.
- 10) Rappresentazione schematica servitù.
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore

arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 18 febbraio 2025