
T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario Avv. Lorenzo Lepri

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 152/2023 ad istanza della

Investimenti Commerciali Viterbo Srl (Avv. Fabio Del Re)

riunita alla N. 109/2023 R.G.

AD ISTANZA DI

Banca Lazio Nord Credito Cooperativo SCPA (Avv. Andrea Duranti)

CONTRO

[REDACTED]

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 11.07.2024

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 152/2023 R.G. ad istanza della Investimenti Commerciali Viterbo Srl, cod. fisc. 05515850963, con sede in Milano, Via del Melchiorre Gioia n. 26 rappresentata e difesa dall'Avv. Fabio Del Re del foro di Milano, riunita alla Esecuzione Immobiliare n. 109_2023 RG ad istanza della Banca Lazio Nord Credito Cooperativo SCPA, con sede in Viterbo in via Polidori n. 72, cod. fisc. 00057680563, elettivamente domiciliata in Ronciglione (VT) Vicolo del Ghetto n. 5, presso lo studio dell'Avv. Andrea Duranti del foro di Viterbo, nei confronti del Signor

[REDACTED]

- che, il G.E. dott. Federico Bonato, con provvedimento del 02.01.2024,



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



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

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

28) fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

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

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

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

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

33) 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);

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

35) allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
 - b. la visura catastale attuale,*
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
 - f. copia atto di provenienza,*
 - g. quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- che, in data 13.02.2024, unitamente all'Avv. Lorenzo Lepri, custode giudiziario nominato, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, ubicati in agro del territorio del Comune di Viterbo (VT), in via Strada Ferriera Morello snc, di piena proprietà di 1/1 del debitore esecutato e costituiti da un fabbricato che si sviluppa ad un solo piano fuori terra a destinazione abitativa con circostante area in parte pertinenziale e in parte a destinazione agricola, rispettivamente distinti;

al Catasto Fabbricati nel foglio 139:

- part.IIIa 801, zona censuaria 1, cat. A/2 classe 3[^], consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 126, totale escluse le aree scoperte mq. 111, rendita €. 774,69, strada Ferriera Morello snc piano T *(all.ti 5, 6)*;

e al Catasto Terreni nel foglio 139 (all. 5):

- part.IIIa 801 Ente Urbano di mq. 430;
- part.IIIa 190 seminativo di classe 4[^] di mq. 620 R.D. €. 1,76 e R.A. €. 1,28;
- part.IIIa 191 sem. irr. arb. classe 2[^] di mq. 2190 RD €. 35,63 RA €. 14,70;



- che, contestualmente procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 9*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico (*all. 8*); le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*);
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Viterbo (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell'Archivio Notarile di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 1):

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

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 2):

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

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate (*all. 7*), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati, sia nella nota di trascrizione che nel titolo del pignoramento promosso dalla Banca Lazio Nord Credito Cooperativo SCPA relativi alla esecuzione immobiliare n. 109/2023 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti sia nel Catasto Fabbricati che nel Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento, difatti la nota reg. part. N. 7181 del 06.06.2023 (*all. 10*), colpisce esattamente i beni di seguito indicati al Catasto Fabbricati:



- foglio 139 particella 801 Abitazione A/2 di vani 6

e al catasto Terreni:

- foglio 139 particella 190 Terreno di mq. 620;
- foglio 139 particella 191 Terreno di mq. 2.190;
- foglio 139 particella 801 Ente Urbano di mq. 430;

tutti immobili esistenti e corrispondenti a quelli allibrati all'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Risposta al quesito 3):

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

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, gli Uffici Comunali, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

- **in data 06.04.2016**, l'Agenzia delle Entrate con pratica n. VT0028855 in atti dal 06.04.2016, effettuò all'immobile urbano una variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC, classificando il nuovo indirizzo in Strada Morello snc (*all. 6*);
- **in data 17.12.2015**, l'Agenzia delle Entrate con pratica n. 15917.1/2015 effettuò una variazione di classamento riconfermando gli stessi dati censuari con cui l'immobile era stato allibrato (*all. 6*);
- **in data 09.11.2015**, l'Agenzia delle Entrate inserì in dati di superficie al Catasto Fabbricati e l'immobile fu classificato nel foglio 139, particella 801, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale mq. 126 Totale escluse le aree scoperte mq. 111, rendita €.



774,69, strada Ferriera Morello snc piano T (*all. 6*);

- **in data 17.12.2014**, con pratica Docfa n. VT0130768 in atti dal 17.12.2014 fu denunciato al Catasto Fabbricati, una “diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione” e l’immobile rimase identificato con i medesimi dati censuari (*all. 6*);
- **in data 02.09.2014**, con pratica Docfa n. VT0088687 in atti dal 02.09.2014 fu denunciato, dall’allora proprietario, un ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione al Catasto Fabbricati e l’immobile fu classificato nel foglio 139 con la particella 801, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, rendita €. 774,69, strada Ferriera Morello snc piano T (*all. 6*);
- **in data 14.08.2014**, con Tipo Mappale n. VT0085049 in atti dall’14.08.2014 fu modificata la consistenza dell’originario immobile classificato nel Catasto Terreni con la particella 801, Ente Urbano di mq. 140 e includendo la particella 192 si trasformò nell’attuale Ente Urbano 801 di mq. 430 (*all. 5*);
- **in data 01.04.2010**, [REDACTED] debitore esecutato, è divenuto proprietario del terreno allora classificato al C.T. nel foglio 139 con la part.lle 190, 191 e 192 di ha 0.31.00 nonché del fabbricato classificato al CF nel foglio 139 part.lla 801 cat. F/2 ed oggi oggetto di esecuzione, con atto di compravendita per acquisto dal Signor [REDACTED] a rogito notaio Luigi Orzi rep. [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data [REDACTED] reg. part. 4275 (*all. 11*);
- **in data 23.02.2010**, con pratica Docfa n. VT0029367 in atti dal 23.02.2010 fu denunciata, sempre dall’allora proprietario, al Catasto Fabbricati una variazione di sagoma dell’immobile classificato nel foglio 139 con la particella 801, categoria F/2 (fabbricato collabente – in stato di degrado - diruto), strada Morello snc piano T (*all. 6*);
- **in data 22.02.2010**, con Tipo Mappale n. VT0027847 in atti dall’22.02.2010 fu aggiornata al Catasto Terreni la sagoma dell’originario immobile classificato con la particella 801, Ente Urbano di mq. 140 (*all. 5*);
- **in data 17.02.2010**, con pratica Docfa n. VT0025573 in atti dal 17.02.2010 fu denunciato, dall’allora proprietario al Catasto Fabbricati



E.I. n. 109/2023 R.G. – Tribunale di Viterbo

l'immobile classificato nel foglio 139 con la particella 801, categoria F/2 (fabbricato collabente – in stato di degrado - diruto), strada Morello snc Piano T (*all. 6*);

- **in data 11.02.2010**, con Tipo Mappale n. VT0021380 in atti dall'11.02.2010 fu trasformato l'originario immobile classificato al Catasto Terreni con la particella 193 Fabbricato Rurale in part.IIIa 801, Ente Urbano di mq. 140 (*all. 5*);

- **in data 21.06.2002**, si apriva la successione della Signora [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] con voltura n. 160357.1/2002 in atti dal 02.12.2002 il Signor [REDACTED], estintosi l'usufrutto in capo alla madre, è divenuto pieno proprietario (*all. 5*);

- **in data 18.02.1992**, per successione testamentaria del padre [REDACTED] [REDACTED] mediante testamento pubblico ricevuto dal Notaio Mario De Facendis in data 18.05.1964 e pubblicato dal Conservatore dell'archivio Notarile di Viterbo in data 15.07.1992 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 13.11.1998 al reg. part. [REDACTED] [REDACTED] è divenuto nudo proprietario e la S. [REDACTED] [REDACTED] è divenuta usufruttuaria (*all. 12*);

- **in data 19.06.1948**, con atto di divisione notaio Nazzareno Dobici di Viterbo repertorio 10809 racc. 3507, registrato il 10.07.1949 al n. 49 – vol. 175 Mod. 1 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al n. 2315 del 14.07.1948 il Signor [REDACTED] divenne pieno proprietario degli immobili allora classificati al Vecchio Catasto Terreni Sez. 29 mappa 348=B, 386=B e 387=B (*all. 13*), e dai riscontri effettuati, oggi corrispondenti al N.C.T. nel foglio 139 con le part.IIIe 190, 191 e 801;

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento (*all. 12 e 13*);

Risposta al quesito 4):

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande



giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 14.05.2024 (*all. 7*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

"iscrizioni":

- **Con nota reg. part. 1439 del 06.11.2014** veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario del 05.11.2014 atto pubblico a rogito del Notaio Adriano Castaldi di Montefiascone rep. 22127 per € 100.000,00 a garanzia di € 50.000,00, contro [REDACTED] a favore del Banco di Viterbo Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni con sede in Viterbo cod. fisc. 0005760563, gravante per la piena proprietà dei terreni in Comune di Viterbo censiti al C.T. al foglio 139 part.lla 190, 191, 801 e 192 e al C.F. nel foglio 139 part.lla 801 (*all. 7*);

"trascrizioni"

- **Con nota reg. part. 7181 del 06.06.2023**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto Tribunale Civile di Viterbo del 05.05.2023 rep. 1134 a favore della Banca Lazio Nord Credito Cooperativo SCPA con sede in Viterbo c.f. 00057680563 contro [REDACTED] la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Viterbo censiti al C.F. nel foglio 139 part.lla 801 e al C.T. nel foglio 139 part.lla 190,191 e 801 (*all. 10*);
- **Con nota reg. part. 10395 in data 04.08.2023**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto ufficiale giudiziario Tribunale Civile di Viterbo del 27.07.2023 rep. 1810 a favore Investimenti Commerciali Viterbo S.r.l. con sede in Milano (MI) c.f. 05515850963 contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile ricadente nel Comune di Viterbo censito al C.F. nel foglio 139 particella 801 abitazione di tipo civile (*all. 14*);

Risposta al quesito 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo la planimetria urbana in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all. 5 e 6*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito. Si allega copia del CDU dei terreni colpiti dalla presente esecuzione immobiliare (*all. 15*).

Risposta al quesito 6)

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

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo (VT), risulta che il debitore esecutato è residente in detto Comune in via Strada Morello n. 18 (*all. 3*).

Per quanto concerne il regime patrimoniale del Sig. [REDACTED] lettura dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Viterbo (VT), risulta di aver contratto matrimonio in data [REDACTED] e, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (*all. 4*). Inoltre, nel medesimo certificato è riportato che con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data [REDACTED] stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 06.04.2017 e trascritta nei registri di matrimonio al n. [REDACTED] è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio (*all. 4*).

Pertanto il regime patrimoniale del debitore esecutato alla data del 01.04.2010 di acquisto del terreno con sovrastante il fabbricato diruto oggetto di



esecuzione era quello, come esattamente indicato nel rogito (*all. 11*), della separazione dei beni e quindi trattasi di bene personale.

Risposta al quesito 7)

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

L'immobile oggetto di stima trattasi di un fabbricato destinato ad una abitazione con adiacente un forno ed area pertinenziale in parte pavimentata e direttamente asservita e in parte a destinazione agricola. Gli immobili ricadono in agro del Comune di Viterbo (VT) e sono raggiungibili dopo aver percorso la strada Vicinale Morello con fondo pavimentato in parte bitumato e in parte in massetto di calcestruzzo, per circa mt. 450 che si dirama della strada provinciale n. 22 (Vitorchianese).

L'abitazione è distinta al C.F. nel foglio 139 part.lla 801, zona censuaria 1[^], categoria A/2, classe 3[^], consistenza vani 6, superficie catastale 126 totale escluse le aree scoperte mq. 111, rendita €. 774,69; si sviluppa solo al piano terra, ed è suddivisa in un ingresso, tre camere di cui quella matrimoniale con bagno interno, un vano pranzo soggiorno, una cucina, due disimpegni, un ripostiglio e un bagno, il tutto per una superficie utile complessiva di circa mq 85,81 oltre un piccolo portico di mq. 2,80 posto a servizio dell'ingresso.

Al piano terra, sul lato Nord dove è l'ingresso principale, in adiacenza al fabbricato vi è una zona pavimentata delle dimensioni in pianta di circa mq 27,09 oltre un vecchio forno in pietra.

Esternamente sul lato Nord sempre sulla particella 801 vi è un piccolo locale accessorio delle dimensioni in pianta di m. 2,00 x 1,70 ed altezza in gronda di m. 1,10 posto a protezione dell'autoclave che serve l'impianto idraulico dell'abitazione che si approvvigiona da un pozzo traforato con pompa sommersa.

Inoltre sempre nelle immediate vicinanze, sul lato ovest del fabbricato principale vi è una fatiscente struttura in legno con evidenti caratteristiche di precarietà, senza fondazioni e copertura stabile.



L'accesso all'area esterna giardinata avviene dalla strada vicinale del Morello per mezzo di un tratto di servitù di transito, non trascritta in Conservatoria dei RR.II., posta sulla particella 912 ex 188 della lunghezza di circa m 18 e larghezza di m 3, la stessa benché non recintata ricade su un fondo appartenente a terzi estranei alla procedura e, quindi sarà oggetto di una imposizione di servitù a cura e spese dell'eventuale acquirente, con costo stimato di €. 3.000,00, che sarà detratto dal valore finale.

Il viale di accesso interno al lotto sia pedonale che carrabile è pavimentato con un grigliato tipo betonella.

Le particelle 190 e 191 hanno conservato la destinazione catastale agricola. L'intera area in questione è completamente recintata con paletti e rete metallica vi è un cancello d'ingresso posto sul limite della particella 190 e corrispondenza della sopradetta servitù di transito, confina con proprietà part.lla 189 e proprietà part.lla 912 (ex 188), fosso della Ferriera e proprietà part.lle 194 e 337, salvo se altri.

Il fabbricato, dai documenti amministrativi reperiti, risulta essere stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nell'anno 2014, lo stesso ha struttura di tipo tradizionale con copertura a tetto a due falde in legno, con sovrastante manto di tegole, ha pareti esterne intonacate e tinteggiate, internamente i pavimenti sono in monocottura di vari colori e forme, ha rifiniture di tipo civile abitazione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la cucina ed i servizi igienici sono completi di tutti gli accessori e rubinetteria, mentre le pareti e i pavimenti sono in maiolica di colore tenue. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro termico dotati di persiane in ferro del tipo antintrusione. L'intero immobile è completo di impianto elettrico allacciato alla rete pubblica, quello idrico è alimentato da pozzo artesiano, posto a monte della abitazione, invece la fognatura nera è dotata fossa tipo imhoff con scarico a dispersione. E' presente l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia a gas munita di bombolone esterno interrato.

Alla data di accesso, anche in considerazione della data di recente manutenzione, lo stato di conservazione del bene nel complesso può definirsi buono, come riscontrabile e visibile sia dal rilievo diretto effettuato (*all. 8*), che da quello fotografico (*all. 9*).



Alla data di accesso, l'area esterna asservita al fabbricato è sufficientemente curata, le parti a destinazione agricola appaiono non coltivate.

Risposta al Quesito 8):

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

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla Banca Lazio Nord Credito Cooperativo SCPA e relativi alla esecuzione immobiliare n.109/2023 R.G. corrispondono alla data di trascrizione degli stessi a quelli presenti negli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo sia del Catasto Fabbricati che del Catasto Terreni (*all.10*), Parimenti la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) è completamente conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Mentre gli immobili colpiti dalla EI 152_2023 RG che è stata riunita, alla EI 109/2023, colpiscono solo il fabbricato abitativo (*all. 14*).

Risposta al Quesito 9):

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della storia catastale e dai dati di cui alla planimetria catastale in atti. Così pure risulta che la distribuzione interna dell'appartamento è perfettamente identica con quella che risulta dalla planimetria depositata in catasto come può



essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti (*all. 6*) con quella dello stato di fatto (*all.8*).

Risposta al Quesito 10):

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

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 11):

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

L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 12):

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che non si discosta nella distribuzione interna da quella reale.

Risposta al Quesito 13):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel PRG del Comune di Viterbo:

- in parte in Zona E ("Agricola") – sottozona E3 ("Agricola vincolata");
- in parte nel rispetto stradale/ferroviario;

con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale ricade:

- all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c.);



- in parte all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. g.);

con riferimento all'eventuale presenza di usi civici, sulla base delle risultanze delle relazioni in premessa citate e della documentazione in atti, si attesta che l'area sopra identificata non risulta compresa nei terreni del demanio civico nè tra i terreni privati gravati da diritti collettivi (*all.15*).

Il fabbricato urbano, dalla documentazione depositata in Comune e presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, si deduce che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione abitativa.

Risposta al Quesito 14):

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT) sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi con cui è stato ristrutturato l'immobile oggetto di stima distinto al C.F. nel foglio 139 con la particella 801:

- **in data 03.09.2014**, con pratica acquisita al protocollo del Comune di Viterbo in data 05.09.2014 al n. 0044013, Il [REDACTED] in qualità di proprietario, inoltrava Comunicazione Inizio Lavori di ristrutturazione interna, diversa distribuzione degli spazi interni di un locale residenziale, affidava i lavori alla [REDACTED] di Viterbo e la progettazione al Geom. [REDACTED] (*all.16*);
- **in data 18.12.2014**, con pratica acquisita al protocollo del Comune di Viterbo in data 19.12.2014 al n. 0061682, Il [REDACTED] in qualità di proprietario, comunicava il fine lavori, allegando il correlato certificato di Collaudo finale redatto dal Geom. Luca [REDACTED] con il quale si attestava che i lavori si sono regolarmente conclusi in data 16.12.2014 (*all.17*);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano le seguenti difformità:



- La sistemazione esterna del fabbricato con particolare riferimento alla zona pavimentata e i muretti che la delimitano, non è indicata;
- presso gli uffici comunali preposti non è stata rilevata l'autorizzazione allo scarico in sub irrigazione;

Infine si segnala che il fabbricato in questione non è munito di certificato di abitabilità e/o agibilità.

Risposta al Quesito 15):

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

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT), in merito agli immobili in trattazione non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Pertanto, dai riscontri effettuati, l'eventuale acquirente potrà procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate con i costi stimati che verranno detratti dalla stima finale.

Alla luce di quanto sopra riportato, fatte le opportune valutazioni del caso, per la regolarizzazione di quanto evidenziato, si possono stimare i costi di per diritti e spese tecniche per pratiche amministrative e catastali per circa € 3.000.

Risposta al Quesito 16):

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

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice esecutata. Si allega certificazione rilasciata dal Comune di Viterbo (all. 15).

Risposta al Quesito 17):

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia



ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che l'appartamento oggetto di esecuzione non ricade all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in un unico lotto.

LOTTO 1

Nel caso in questione trattasi di un fabbricato destinato ad una unica abitazione, con adiacente terreno in parte pertinenziale in parte agricolo, quindi non vi sono opportunità di vendita separata o frazionabile, che benché non del tutto escluso urbanisticamente, una eventuale separazione, oltretutto costosa nella attuazione finirebbe solo per diminuire lo stesso valore e diminuirne la stessa appetibilità sul mercato.

Risposta al 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 e 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;

L'immobile esecutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo al debitore esecutato, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento (all. 10).

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed



economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO 1

Fabbricato destinato ad abitazione con annesso terreno in parte di pertinenza in parte con destinazione agricola, ricadente in agro del Comune di Viterbo (VT) in via Strada Morello n. 18 che dista circa km 5,2 dal centro del capoluogo di Viterbo.

Gli stessi immobili sono raggiungibili dopo aver percorso un tratto di circa m. 450 della strada vicinale Morello che si dirama dalla strada provinciale n. 22 (Vitorchianese), dopodiché ci si immette su tratto di strada di circa m. 18, ricadente sulla particella 912 del foglio 139 quest'ultima estranea alla procedura.

L'appartamento è distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 139:

- part.lla 801, zona censuaria 1, cat. A/2 classe 3[^], consistenza vani 6, superficie catastale Totale mq. 126, Totale escluse le aree scoperte mq. 111, rendita €. 774,69, strada Ferriera Morello snc piano T (*all.ti 5 e 6*);

e al Catasto Terreni nel foglio 139 (*all. 5*):

- part.lla 801 EU di mq. 430;
 - part.lla 190 seminativo di classe 4[^] di mq. 620 R.D. €. 1,76 e R.A. €. 1,28;
 - part.lla 191 sem. irr. arb. classe 2[^] di mq. 2190 RD €. 35,63 RA €. 14,70;
- confina con via Strada del Morello, proprietà part.lla 189 e proprietà part.lla 912, fosso della Ferriera e proprietà part.lle 194 e 337, salvo se altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 9*), che dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all.ti 6 e 8*).

Risposta al Quesito 20):

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



Alla data del sopralluogo, l'appartamento è occupato dal nucleo familiare riconducibile al debitore esecutato, come meglio riportato nel relativo verbale di sopralluogo (*all. 1*).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo (*all. 2*), l'immobile colpito da pignoramento non risulta essere interessato da contratti di locazione registrati.

Risposta al 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;

Alla data del sopralluogo del 13.02.2024, gli immobili in questione oggetto di esecuzione sono in possesso e utilizzato dal debitore esecutato.

Risposta al Quesito 22):

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se e 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);

L'immobile oggetto di stima, da quanto emerge dai documenti in atti e dalle certificazioni anagrafiche (*all. 3*), non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 23):

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

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e dei relativi certificati di destinazione rilasciati dal Comune di Viterbo, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico (all.15) .

Risposta al Quesito 24):

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

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell'immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (all. 18 e 19).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate nel primo semestre del 2023 e, all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate nel secondo semestre 2023, alle quotazioni sul libero mercato di due comuni (Viterbo e Vitorchiano), ricadendo l'immobile pressoché sul loro confine territoriale, ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato (all. 19) e come di seguito riassunto nell'apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

LOTTO 1 - Comune di Viterbo - Strada Ferriera Morello				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 132.096,75	€ 112.120,36	€ 125.299,76	€ 123.172,29

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la regolarizzazione delle opere difformi e l'ottenimento del certificato di agibilità



i cui oneri, come dianzi detto, si aggirano indicativamente in € 3.000,00, a questi vanno sommati i costi per la formalizzazione della trascrizione della esistente servitù di transito pedonale e carraio sul terreno distinto nel foglio 139 particella 912 ex 188 pari ad €. 3.000,00, oltre ad un ulteriore abbattimento del 5% per costi di riconfinazione e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1	€ 123.172,29
A detrarre costi sistemazioni difformità edilizie e spese tecniche	€ 3.000,00
A detrarre costi trascrizione servitù di transito pedonale e carraio	€ 3.000,00
A detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e rinconfinamento	€ <u>6.158,62</u>
Valore Lotto 1	€ 111.013,67

Che si arrotonda alla cifra tonda di €. 111.000,00 (diconsi euri centoundicimila/00), di cui, come riscontrabile dai dati medi del foglio di calcolo di stima sono attribuibili €. 106.691,02 al fabbricato con corte annessa e €. 4.308,98 al terreno agricolo residuo.

Risposta al Quesito 25):

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

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel territorio del Comune di Viterbo, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed asservimento di aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di



immobili simili, ubicati nel citato Comune ed in quello immediatamente limitrofo alla ubicazione del bene (Comune di Vitorchiano).

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (*all. 18*).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune Viterbo (VT) ultimi pubblicati (primo semestre 2023) (*all. 18*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Viterbo (VT) e ultime pubblicate per il secondo semestre del 2023 (*all. 18*).

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita, nonché opportunamente adeguati alla tipologia di immobile stimato, ed alla relativa superficie di riferimento e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (*all. 19*).

Risposta al Quesito 26):

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

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili in argomento ed oggetto di stima, presentano particolari caratteristiche intrinseche che li rendono appetibili sul mercato.

I costi per le pratiche amministrative per la regolarizzazione di alcune situazioni rilevate sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.

Risposta al Quesito 27):

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone



E.I. n. 109/2023 R.G. – Tribunale di Viterbo

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 vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

h. autorizza il professionista delegato a farsi sostituire, in caso di impedimento, da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione
Risposta dal quesito 28) al quesito 35):
Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dalle buste contenenti le offerte e le operazioni inerenti la vendita, nonché per la dall'III.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa trattazione della comparizione delle Parti per la discussione del Progetto di disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.
distribuzione.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Canino lì, 05.06.2024

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.
Si procede al deposito la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.
Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino lì, 05.07.2024

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbale d'accesso;
- 2) dichiarazione ufficio del Registro di Viterbo;
- 3) certificati ufficio anagrafe del Comune di Viterbo;
- 4) estratto matrimonio anagrafe Comune di Viterbo;
- 5) estratto di mappa catastale con individuato gli immobili esecutati e visure storiche catasto terreni;
- 6) planimetria urbana, elaborato di piano e visura storica;
- 7) visure aggiornate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo;
- 8) rilievo stato di fatto degli immobili e determinazione consistenza;
- 9) rilievo fotografico degli immobili alla data di accesso;
- 10) nota 06/06/2023 rep. 7181 trascrizione pignoramento Banca Lazio Nord;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



E.I. n. 109/2023 R.G. – Tribunale di Viterbo

-
- 11) atto notaio Luigi Orzi del 01.04.2010 rep. [REDACTED] acquisto [REDACTED]
 - 12) pubblicazione testamento pubblico [REDACTED] trascritto in data 15.07.1992 e ricevuto dal Notaio Mario De Facendis in data 18.05.1964;
 - 13) nota trascrizione 2315 del 14.07.1948 atto di provenienza [REDACTED]
 - 14) nota n. 10395 del 04.08.2023, il Verbale di Pignoramento Immobili Investimenti Commerciali Viterbo Srl;
 - 15) CDU con attestazione assenza usi civici;
 - 16) Cil prot.llo n 0044013 del 05.09.2014;
 - 17) Comunicazione Fine Lavori prot.llo n 0061682 del 19.12.2014
 - 18) quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
 - 19) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata;
 - 20) ricevuta trasmissione CTU alle parti.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

