

# TRIBUNALE DI VITERBO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da

**Barclays Bank PLC procuratrice - della società -  
Mercurio Mortgage Finance S.r.l.**  
contro

**R.G.E. 104/2016**

Giudice: Antonino Geraci

## ELABORATO PERITALE

del 20/04/2018

*Tecnico incaricato: Dottor Geometra Alessandro Maria Bertollini  
Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al N. 1196*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo*

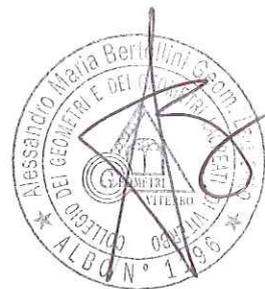
*CF: BRTLSN70M13M082G*

*Con studio in Viterbo (VT) Via dei Monti Cimini, 4*

*Telefono: 349 2960463*

*Email: [alessandro.bertollini8@gmail.it](mailto:alessandro.bertollini8@gmail.it)*

*Email (pec): [alessandro.maria.bertollini@geopec.it](mailto:alessandro.maria.bertollini@geopec.it)*



**Premesso:**

*-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.104/2016 BARCLAYS BANK PLC procuratrice - della società - MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l. contro*

*-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Alessandro M. Bertolini, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via dei Monti Cimini n.4, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando quanto segue:*

- 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 vent' anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;***
- 2) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*
- 4) *Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
- 5) *Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

- 6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
  
- 7) *Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.);*
  
- 8) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:
  - a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;**
  
- 9) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;*
  
- 10) *Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino*

*eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

- 11) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
- 12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- 13) *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....), prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*
- 15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 16) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- 17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 18) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 19) *Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;*
- 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; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L: 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

- 22) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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 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 pratica per l'assenza della grazia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri i regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel caso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://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 documentazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opinabili 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) 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;
- 27) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;*
- 28) *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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
- 29) *Depositati almeno 10 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;*
- 30) *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;*
- 31) *Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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;*

32) *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);*

33) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;*

34) *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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;*
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)*
- f) Copia atto di provenienza*
- g) Quadro sinottico in triplice copia*
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato Notaio Adriano Castaldi, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene.

Alla convocazione fissata per il giorno 06/07/2017 si effettuava il sopralluogo sui beni pignorati alla presenza del Custode, Notaio Adriano Castaldi e del sottoscritto Alessandro M. Bertolini. In prima istanza si è verificata la corrispondenza dell'appartamento situato in via Vittorio Veneto 8/a, Oriolo Romano (VT), situato al piano terra e primo, così come riportato sul verbale di sopralluogo, ma non si è potuti entrare data che l'immobile era disabitato e non si era in possesso delle chiavi.

Un secondo sopralluogo è stato effettuato in data 06/02/2018, dopo la consegna delle chiavi da parte di ASNOVIRI, nel presente sopralluogo il sottoscritto ha effettuato sia il rilievo interno, che fotografico, inoltre ha verificato la corrispondenza con la planimetria catastale.

Va sottolineato che è stato necessario effettuare un terzo sopralluogo in data 05/04/2018 vista la comunicazione del vicino del distaccarsi di parte del cornicione perimetrale (quello appunto aggettante sulla proprietà vicina), dell'intonaco fino al ferro di armatura.

Immediatamente dopo aver portato a compimento tutte le opportune indagini (presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la CC.RR.II., l'Archivio Notarile, ecc.), sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio e delle risultanze ottenute con la ricognizione compiuta in loco, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico ex articolo 568 C.P.C..

**- Elenco dei beni sottoposti a pignoramento -**

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, emerge che sono stati sottoposti ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili:

• **Esecuzione Immobiliare N°104/2016 R.G.**

Verbale di pignoramento trascritto in data 11/05/2016 al n° Repertorio 476 notificato in data 27/03/2016 a favore di Barclays Bank PLC procuratrice - della società - Mercurio Mortgage Finance S.r.l. contr

- *Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al debitore signor*

*sui seguenti beni oggetto dell'esecuzione:*

Fg.	Part	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
4	142	Unica	SEMINATIVO 3	209	0,81	0,38
4	266	Unica	VIGNETO 1	290	2,62	1,27
4	501	Unica	VIGNETO 1	70	0,63	0,31
4	503	Unica	VIGNETO 1	443	4,00	1,94
4	504	Unica	ENTE URBANO	108		

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	264	1	A/2	2	5,5	511,29

**Verifiche preliminari, controllo dell'attuale identificazione catastale, corrispondenza con l'atto di pignoramento e riscontro della provenienza dei beni**

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai

dati censuari (rilevati dalla certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore dedotti dagli atti di provenienza con il quale è divenuto proprietario.

## RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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;**

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione ipocatastale, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi della documentazione, lo scrivente C.T.U. ha potuto assodare che l'atto di pignoramento questi risulta regolare.

- 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.**

Beni Pignorati: Terreni, all'Agenzia del Territorio di Viterbo con i seguenti identificativi:

N.C.T.: Intestazione catastale: Comune di Viterbo

Fg.	Part	Qualità / Classe	Superficie (mq)	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
4	142	SEMINATIVO / 3	209	€ 0,81	€ 0,38
4	266	VIGNETO / 1	290	€ 2,62	€ 1,27
4	501	VIGNETO / 1	70	€ 0,63	€ 0,31
4	503	ENTE URBANO	108	-	-
4	504	VIGNETO / 1	443	€ 4,00	€ 1,94

N.C.U.: Intestazione catastale: Comune di Viterbo

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
4	264	1	A/2	2	5,5 vani	€ 511,29

Nell'atto di pignoramento trascritto in data 11 aprile 2016 al n. 476 notificato in data 11 maggio 2016 a favore della Barclays Bank PLC contro \_\_\_\_\_ si pignora:

Diritti di PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al creditore Barclays Bank PLC, con sede in Londra, E14 5HP (Gran Bretagna), 1 Churchill Place, registrata al n. 1026167 e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n.18 C.F. e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano n. 80123490155, iscritta al R.E.A presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1040254 e al n. 3051 dell'albo delle succursali di banche straniere detenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 D.lgs. n. 385/93;

su:

- Terreni, in Comune di Viterbo, riportati al N.C.T. del detto comune, FOGLIO n° 4 PARTICELLE n° 142-266-501-503-504, qualità e classe riportati nella tabella precedente;

Diritti di PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al debitore signor \_\_\_\_\_

Diritti di PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti a Barclays Bank PLC, con sede in Londra, E14 5HP (Gran Bretagna), 1 Churchill Place, registrata al n. 1026167 e sede secondaria in Milano, Via della Moscova n.18 C.F. e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano n. 80123490155, iscritta al R.E.A presso la Camera di Commercio di Milano al n. 1040254 e al n. 3051 dell'albo delle succursali di banche straniere detenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 13 D.lgs. n. 385/93;

su:

- Fabbricato, in Comune di Viterbo, riportati al N.C.U. del detto comune, FOGLIO n° 4 PARTICELLA n° 264 SUB. N° 1, qualità e classe riportati nella tabella precedente.

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Catasto accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento.

**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;**

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente ha predisposto la visura ventennale e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessano l'immobile pignorato sito in Oriolo Romano (VT) distinto in catasto sezione fabbricati foglio 4 particella 246 sub. 1;

**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).**

#### ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

**1. TRASCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 12080 Registro Generale 24711  
Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 53872/30064 del 22/03/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;**

**2. ISCRIZIONE del 27/03/2007 - Registro Particolare 6834 Registro Generale 24712**

Pubblico ufficiale PUGLIESE ANTONIO Repertorio 53873/30065 del 22/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

**3. TRASCRIZIONE del 11/05/2016 - Registro Particolare 14926 Registro Generale 22016**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 476 del 11/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto a reperire l'estratto di mappa aggiornato e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei rispettivi terreni e le schede catastali. Documentazione visionabile nella parte finale della presente relazione.

L'unità immobiliare ricade nel vigente strumento urbanistico di saturazione e sostituzione edilizia del Comune di Viterbo.

**6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).**

In base al Certificato ipotecario allegato alla procedura, il debitore Jaldin Sithie Fowzia non risulta coniugato.

**7. Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).**

### **Fabbricati**

L'unità immobiliare interessata dal presente pignoramento, si trova nel comune di Oriolo Romano (VT), in via Vittorio Veneto n. 8/a, piano terra e piano primo, l'appartamento è inserito all'interno di una costruzione bifamiliare, composto da un piano terra dove vi sono: ingresso, cucina, zona giorno ed un wc. Percorrendo le scale, ci si ritrova davanti una delle due camere da letto, proseguendo il bagno, un ripostiglio ed infine la camera patronale. Un terrazzo coperto si trova prima di quest'ultima stanza.

Questa disposizione è quella visibile da Via Vittorio Veneto, la costruzione esternamente ha le caratteristiche degli immobili degli anni settanta ed è realizzato in struttura mista, cemento armato e muratura.

All'immobile si accede da un vano scale in condizioni appena sufficienti di manutenzione.

La pavimentazione del soggiorno e della camera risulta essere in cotto, mentre il bagno e la cucina in piastrelle di gres. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate in bianco, mentre il bagno è in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno e vetro di buona fattura.

Il bagno ha una dotazione standard con cabina doccia.

L'appartamento confina ad ovest con l'altra metà della costruzione (essendo una casa bifamiliare), a sud con la particella 39, ad est con la particella 141, inseriti tutti nel foglio 4.

### **Terreni**

Il compendio pignorato si trova nel comune di Oriolo Romano (VT) in località Terrafredda, ha una estensione totale di 1.313mq (0ha 13a 13ca), suddivisi nelle seguenti colture:

- seminativo 224mq
- vigneto 1.089mq

N.B.: La corte dell'immobile comprende le particelle 142, 266, 501, 503 e 504, per un totale di 1.120 mq (Oha 11a 20ca)

E' raggiungibile percorrendo la S.P. 493, che permette di arrivare al terreno oggetto della presente esecuzione, dopo aver percorso un tratto di Via Lazio (ex strada delle fontanelle).

**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.**

Il pignoramento è conforme allo stato attuale del bene.

**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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.**

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

**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 non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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 riguardanti il terreno, originariamente non facevano parte di una consistenza maggiore.

**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;**

L'appartamento risulta internamente conforme alla planimetria catastale presente negli uffici dell'Agenzia del Territorio.

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

#### **FABBRICATI**

L'immobile identificato al foglio 4, p.lla 264, sub 1 in base al PRG vigente, ricade in zona E1

#### **TERRENI**

Allo scopo si allega alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica, da dove si evince che il terreno interessato ricade in area di destinazione urbanistica in zona E1.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, da dove si determina che il terreno in argomento ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex L.431/85 art. 1 punto c) e all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettere c) e m) del D.Lgs. 42/04.



**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;**

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza Edilizia n. 248, del 28/03/1970;
- Variante n. 55 del 12/10/1972;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 03/07/2002

Dalle pratiche urbanistiche rilasciate dal comune di competenza, si è potuto rintracciare la pratica di richiesta abitabilità, rilasciata il 10/02/1979.

**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 di 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;**

Non sono presenti difformità rispetto alle autorizzazioni amministrative presentate.

**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;**

La quota di proprietà dell'esecutato è pari ad 1/1 per ogni bene oggetto di pignoramento.

**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;**

L'immobile sito in Via Vittorio Veneto non è subordinato all'Amministrazione di Condominio.

**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 allegati in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

Vista la natura dei beni pignorati, il sottoscritto CTU non vede la necessità di suddividere gli stessi in più lotti.

**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;**

I beni pignorati non rientrano nel presente caso.

**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; verificare 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;**

Non sono presenti contratti opponibili alla procedura.

**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;**

In virtù del fatto che l'appartamento di Via Vittorio Veneto n. 8/a, intestato all'esecutato risulta essere non occupato, si valuta quello che risulta essere il valore dello stesso.

In base all'Osservatorio del Mercato Immobiliari delle Agenzia delle Entrate, risulta un valore locativo di mercato (€/mq x mese), pari a 6, ottenendo:

$$170,20\text{mq} \times 6\text{€/mq} \times 12 = \text{€ } 12.254,40$$

**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 e 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 non risulta essere occupato dal coniuge.

**23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;**

L'immobile sito in Viale Trento non è subordinato all'Amministrazione di Condominio.

**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 pratica per l'assenza della grazia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri i regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel caso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento si è desunto il valore dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Quotazioni immobiliari da qui sono stati ricavati i seguenti valori:

Per la determinazione del valore dell'immobile si è provveduto a determinare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), cioè la somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, che rappresenta un parametro oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Per ottenere la SCV ci si è basati sul seguente sistema di calcolo:

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
<b>Precisazioni</b>		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Precisazioni</b> per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

**APPARTAMENTO**

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI UTILI (mq)	INCIDENZA	SUPERFICI RAGGUAGLIATE
Corridoi/disimpegni	18,45	100%	18,45
Cucina	12,15	100%	12,15
Camere	21,70	100%	21,70
Ripostiglio	3,90	100%	3,90
Sottoscala	2,55	15%	0,40
WC	8,55	100%	8,55
Sala	32,75	100%	32,75
Muri perimetrali	25,00	100%	25,00
Muri perimetrali in comunione	6,00	50%	3,00
Terrazzo	17,00	35%	5,95
Terrazzo coperto	20,00	40%	8,00
Portico	17,00	35%	5,95
Corte	1.120,00	10% i primi 25 mq, 2% il restante	24,40
<b>TOTALE</b>			<b>170,20</b>

Ottenendo così una Superficie Commerciale pari a mq 170,20, che moltiplicata per un valore di mercato medio pari a € 1.085,00, si ottiene:

mq 170,20 x €/mq 1.085,00 = **€ 184.667,00**

**Valore arrotondato € 184.700,00**

**(euro centottantaquattromilasettecento /00)**

**Valore di mercato totale APPARTAMENTO+CORTE arrotondato**

**€ 184.700,00**

**(euro centottantaquattromilasettecento/00)**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, si è reso necessario determinare sia un Valore Agricolo Medio, desunto dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate (ultimo aggiornamento del 2013) e dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo, Comune di Oriolo Romano (ultimo aggiornamento primo semestre 2015), specificando che:

*"I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione."*

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato si sono riscontrate varie zone di PRG, oltre a quelle a normale destinazione urbanistica agricola.

Per tali zone si è dato un valore mediamente maggiore ai V.A.M. vista la possibilità di edificabilità delle stesse, solo però se le aree interessate sono soggette a specifici Piano Integrati, o Piani di Lottizzazione (aree già interessate in passato, anni 2009-2010, a tali strumenti urbanistici, ma mai andati a buon fine), in virtù di ciò non è possibile dare a queste zone dei valori in base alla loro edificabilità, effettivamente troppo alto, ma neanche un valore equiparabile al valore agricolo medio, risultante troppo basso, si è optato per un valore intermedio.

Foglio	P.IIa	Qualità Classe	Superficie (mq)	V.A.M. €/Ha	V.A. €.
4	268	SEMINATIVO	15,00	11.000,00	16,50
4	267	VIGNETO	286,00	15.900,00	454,74
<b>TOTALE</b>					<b><u>471,24</u></b>

**Tabella Valori Agricoli Medi Provincia**

Per tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle diverse colture e del descritto stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

**Valore totale TERRENI arrotondato**

**€ 471,30**

**(euro quattrocentosettantuno /30)**

25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://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 documentazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opinabili 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;

Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati sono i seguenti:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare
- Borsino Immobiliare
- Immobiliare.it

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: VITERBO  
Comune: ORIOLO ROMANO  
Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA  
Codice di zona: R1  
Microzona catastale n.: 3  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			

**Tabella Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare**



# Oriolo Romano - VT

## Zona Agricola

Mappa Satellite

Google  
Dati mappa ©2018 Google | Termini e condizioni d'uso | Segnala un errore nella mappa

Vedi Rendimenti di locazione | Stampa Quotazioni di zona | Salva Quotazioni di zona (pdf)

**Per le Valutazioni Certificate chiama: 800.960.019 o Clicca qua**

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA quotazioni di locazione	
 <b>Abitazioni e Ville</b>	 Uffici	 Box & Parcheggi	 Locali & Negozi
 VILLE E VILLINI	Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!		
2 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 <sup>a</sup> FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
733 €/mq	879 €/mq	1.026 €/mq	<b>Valutometro</b>

### Tabelle Borsino Immobiliare

Villa Strada della Fontanella, Oriolo Romano

€ 200.000    € 848/mese    4 🏠    2 🚿    108 m<sup>2</sup>  
prezzo di acquisto    rata mutuo    locali    bagni    superficie

[FOTO](#)    [VEDI ERRORI?](#)



**Comparabile n.1 - €/mq 1.851,85**

Villa via Lombardia, Oriolo Romano

€ 179.000    € 759/mese    3 🏠    1 🚿    300 m<sup>2</sup>  
prezzo di acquisto    rata mutuo    locali    bagni    superficie

[FOTO](#)    [VEDI ERRORI?](#)



**Comparabile n.2 - €/mq 596,67**



**Comparabile n.3 - €/mq 916,67**

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 (1)	950-1050	240	290	320	340	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	650-750	190	260	270	290	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	450-550					diminuzione
Negozi						
Locali per attività ind./artigianali						

**Tabella Valori Abitazione – Camera di Commercio di Viterbo, Comune di Oriolo Romano**

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	30			diminuzione
Terreni ad uso agricolo*		0,5 - 1,00		diminuzione

**Tabella Valori Terreni – Camera di Commercio di Viterbo, Comune di Oriolo Romano**

Ufficio del territorio di VITERBO



Data: 14.03.2017  
Ora: 11.56.16

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2017

*Dati Pronunciamento Commissione Provinciale*  
n. del

*Pubblicazione sul BUR*  
n. del

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 Comuni di: VITERBO, BARBARANO ROMANO, BLERA, CELLENO, GRAFFIGNANO, VILLA S GIOVANNI TUSCIA, VEIANO, VETRALLA				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 Comuni di: BASSANO ROMANO, BOMARZO, CANEPINA, CAPRANICA, CAPRAROLA, CARBOGNANO, FABRICA DI ROMA, MONTEROSI, ORIOLO ROMANO, RONCIGLIONE, SORIANO NEL CIMINO, SUTRI, VALLERANO, VIGNANELLO, VITORCHIANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO ARBORATO	7350,00							
QUERCETO	6600,00				6600,00			
SEMINATIVO	11700,00				11000,00			
SEMINATIVO ARBORATO	12000,00				9700,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	16500,00				15000,00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	15700,00				14300,00			
ULIVETO	14850,00				12700,00			
ULIVETO VIGNETO	12400,00				11800,00			
VIGNETO	13800,00				15900,00			

**Tabelle Valori Agricoli Medi – Agenzia delle Entrate**

**26. 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 presente nessun contratto di locazione.

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

28. Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

29. Depositi almeno 10 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità di valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

30. 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;

31. Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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;

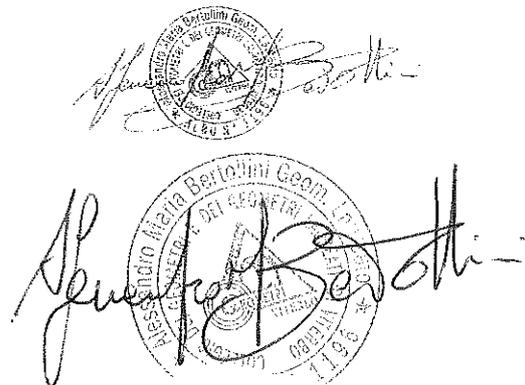
32. Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet 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);

33. Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 20/04/2018

Il C.T.U.



The image shows two circular professional seals of the Bertolini Geom. studio. The top seal is partially obscured by a handwritten signature. The bottom seal is also partially obscured by a handwritten signature. The seals contain the text 'Studio Bertolini Geom.' and 'C.T.U.'.