

# TRIBUNALE DI VITERBO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**R.G.E. 124/2018**

Giudice: Dott. Antonino Geraci

## ELABORATO PERITALE

del 27/06/2019

*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: 0761379004  
Email: [alessandro.bertollini8@gmail.com](mailto:alessandro.bertollini8@gmail.com)  
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. 124/2018, XXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXX;

-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 allo stesso la risposta ai quesiti così come riportati sul decreto di fissazione udienza.

## 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 Dr.ssa Paola Lanzillo, convocava la parte al fine di effettuare l'identificazione del bene.

Gli accessi effettuati sull'immobile oggetto della presente esecuzione in ordine cronologico sono stati effettuati il 14/02/2019, l'11/03/2019 e il 22/05/2019 solo a quest'ultimo sopralluogo è stato possibile accedere.

In prima istanza si è verificata la corrispondenza dell'appartamenti, situato in:

- Viale Peccio n. 3, piano seminterrato - terra;

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°124/2018 R.G.**

- ⇒ Atto di pignoramento del 04/05/2018 num rep. 775
- ⇒ *Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1, spettanti al debitore signor Morucci Luigi, nato a Ronciglione (VT) il 21/09/1988 c.f. MRC DNL 88P21 H5341I; sui seguenti beni oggetto dell'esecuzione:*

**FABBRICATI**

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Indirizzo	PROPRIETA'
10	1536/3~15 38	-	A/2	2	5,5 vani	€ 482,89	S1-T	Via Peccio 3	1/1 XXXXXXXXXXXXX

**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;**

Il sottoscritto ha riscontrato, in base all'art. 567 2° comma del c.p.c., che la documentazione risulta essere completa.

**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.**

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 immobiliare, 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;**

Di seguito nella tabella verranno riportati tutti i passaggi di proprietà rispettivamente di ogni particella:

Foglio	P.IIa	Sub	Tipologia	Indirizzo	Proprietà	PASSAGGI PROPRIETA'
10	1536/3~1538	-	Fabbricato	Via Peccio 3	1/1 MORUCCI Luigi	Compravendita n.78772/23085 del 25/02/2010

**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).**

Alla presente si allega ispezione telematica inerente gli immobili oggetto della presente procedura.

**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.**

La procedura non riguarda terreni.

**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).**

Alla presente si allega estratto di matrimonio.

**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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.**

#### **Fabbricati**

Le unità immobiliari interessate dal presente pignoramento, si trovano nel comune di Fabrica Di Roma (VT), in Via Peccio n.3

L'unità è così composta:

- A. PIANO TERRA -Sala/Pranzo, n.2 camere, n.2 bagni, cucina, portico, area di pertinenza.
- B. PIANO SEMINTERRATO - Garage

L'appartamento è inserito all'interno di un piccolo condominio, di costruzione recente, composto da nove unità immobiliari ognuno con annesso il proprio garage. Nello specifico l'appartamento risulta non arredato e con buone finiture. Dall'ingresso si accede direttamente nella sala adibita anche a pranzo; collegata direttamente insiste la cucina e, sempre dalla sala, si accede al piccolo giardino con annesso portico. Proseguendo passando ad un piccolo disimpegno si accede alla zona notte formata da due camere e due bagni. L'appartamento ha ambiente molto luminosi.

**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.

L'appartamento risulta essere corrispondente alle planimetrie allegate, così come il garage in cui però è stato ricavato un piccolo angolo cottura.

- Planimetria di u.i.u. agli atti del 20/05/2003 prot. n. 76660.

**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;**

L'immobile non deriva da maggiori consistenze.

**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;**

Non sono necessarie variazione allo stato dei luoghi.

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

L'immobile interessato dalla presente perizia, in base al PRG vigente del comune di Fabrica di Roma, ricade in zona B.

**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;**

Lo stato attuale dell'immobile CORRISPONDE in tutte le sue parti con le pratiche di seguito indicate:

- 1) Concessione Edilizia n. 112 del 27/10/1998;
- 2) Variante n. 29 del 09/05/2003

**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 istanze di condono.

**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;**

Gli immobili non sono gravati da censo, da livello o uso civico.

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

Vista la natura dei beni pignorati, il sottoscritto CTU vede la necessità di non suddividere gli stessi in 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;**

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

**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;**

L'immobile risulta libero.

**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;**

Non si presenta nessuna delle condizioni sopra riportate, comunque il valore locativo è riportato sulla tabella seguente.

**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 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 degli appartamenti si è desunto il valore dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Quotazioni immobiliari da qui sono stati ricavati i seguenti valori:

Fg.	Part	Sub.	Categoria	Cons	Piano	Indirizzo	Sup. LORDA	INC.	SCV	Valore Unitario			Valore medio	Valore medio Totale	QUOTA PROPRIETÀ'	VALORE LOCATIVO
										€	€	€				
10	1536/3 ~1538	-	A/2 appartamento	5,5 vani	S1-T	Via Peccio 3	mq	%	mq	€/mq			€	€	1/1 MORUCCI Luigi	€/mq 4,5 mese
										OMI	BI	IMM				

Registro Generale Esecuzione N. 14/2018  
promossa da: XXXXXXXXXXXXX

		portico				12,10	30	3,63							
		area esclusiva				15,40	10	1,54							
		garage				24,90	30	7,47							
<b>Sommario</b>								<b>82,24</b>	€1300	€897	€1027	€1075	<b>€88.408</b>	<b>€88.408</b>	<b>€12.900</b>

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.

**VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO = € 88.408**

**VALORE TOTALE COMPENDIO PIGNORATO in base alle quote di proprietà = € 88.408**

**25. Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune 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

**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;**

Visto lo stato attuale dei beni, l'immobile ha un ottimo grado di vendibilità.

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

Non è presente nessun contratto di locazione.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 27/06/2019

Il C.T.U.

giudice: Dott. Antonino Geraci  
tecnico incaricato: Dott. Alessandro M. Bertolini