

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

Causa civile n.r.g. 195/2020

Promossa da :

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per l'udienza del 30/06/2022

Viterbo 30 /05 /2022

**Il CTU**

**Arch. Renzo Mancini**

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Renzo Mancini**

Studio tecnico Mancini Renzo, Via Rio Maggiore,2 01033 Civita Castellana VT - cell.3358136732  
MANCINI RENZO// IBAN: IT 98 B 083277303000000000049 ag. 108 BCC DI CIVITA CASTELLANA VT Via Papa Giovanni XXIII , 44



**Premesso che:**

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 195/2020 promossa dalla [REDACTED]

- che il giudice dell'esecuzione, in data 03.03.2022, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio al sottoscritto Dott. Arch. Renzo Mancini, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 29 con studio in Civita Castellana, Via Rio Maggiore n. 2, affidandogli i seguenti 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti; da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

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

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

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

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



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

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

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

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

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 astegjudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

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

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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telepaticamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;



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 precedenti 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 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) allegli 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) allegli 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. misura ipotecaria aggiornata (trascrizioni – iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

In data 25/febbraio/2022, insieme alla Dott.ssa [REDACTED], mi sono recato prima presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Orte, P.zza 29/Agosto/1943 e successivamente presso l'immobile (ufficio) in Via Le Piane, per effettuare i rilievi grafici e fotografici ed altre incombenze come descritto nella relazione di accesso redatta dal custode giudiziario (all. n. 01).



Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'ufficio Tecnico del Comune di Orte.

Sulla scorta dei certificati e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli 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 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;**

Verificata la regolarità delle visure catastali (**all. n. 02**), rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento, di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (**all. n. 09**);

Si è verificata la completezza della documentazione in atti.

**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:

1) app.to di vani 6,5 al piano S1, zona censuaria 2, ubicato in Orte (VT), Piazza 29 agosto 1943 s.n.c. , censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al **Foglio n. 58, particella n. 43 sub 9** cat. A/2, classe 2, Sup. catastale totale mq 79- Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita € 688,18 –variazione della destinazione: del 26/11/1997 in atti dal 26/11/1997 NEGOZIO UFFICIO(N. B02453.1/1997)

2) locale negozio al piano terra in via Delle Piane snc, **Foglio 36 particelle 630, sub 77** ex 68, zona censuaria 1, cat. C/1, Classe 6, consistenza mq 34, Sup Catastale Totale : mq 40 ,rendita euro 642,68

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire dal fascicolo della procedura la seguente documentazione:

- Visure catastale storica (**all. n. 02**) negozio e appartamento
- Planimetrie catastale (**all. n 05-06**) negozio e appartamento
- Estratti di mappa Foglio 36 - Foglio 43 catasto urbano del Comune di Orte, dove sono ubicati gli immobile oggetto del pignoramento (**all. n 03-04**)

I dati identificativi degli immobili pignorati riportati nella attuali visure catastali acquisite (**all. n. 02**) confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento.

**3) consulto 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;**



A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria con la richiesta delle relative note di trascrizione (**All. n. 09**), da cui si è desunto:

PRECEDENTI ALL'ULTIMO VENTENNIO

### Fabbricato Foglio 36 –particella 630 sub 77 ex 68

- Dal 1998 con atto notaio [REDACTED] del 23/12/1998 [REDACTED] vende alla [REDACTED] locale negozio al P.T. di Via Le Piane s.n.c. distinto al F° 36 part. 630 sub 77
- Nell'anno 2000 , con atto notaio [REDACTED] il 27/12/2000 la [REDACTED] vende alla [REDACTED] s.n.c. locale negozio al P.T. di Via Le Piane s.n.c. distinto al F° 36 part. 630 sub 77
- Dal 27/12/2000 alla data di pignoramento (12/10/2020) l'immobile è di proprietà della società [REDACTED].

**1. ISCRIZIONE** del 11/12/1997 Registro Particolare 2096 Registro Generale 13568 -Pubblico ufficiale

[REDACTED] Repertorio 18168 del 09/12/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia del mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1199 del 03/12/2002 ( frazionamento in quota)
2. Annotazione n.1200 del 03/12/2002 ( erogazione a saldo)
3. Annotazione n.1130 del 03/08/20102 ( restrizione dei beni)
4. Annotazione n.1132 del 03/08/2012 (restrizione dei beni)

**2.TRASCRIZIONE** del 21.01.1999 – Registro Particolare 763 Registro Generale 860

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 19413 del 23.12.1998

ATTO TRA VIVI – compravendita (**all. n. 09**)

**3. ISCRIZIONE** del 05/11/1999 – Registro Particolare 3057 Registro Generale 14663

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9 del 28/10/1999 –

IPOTECA VOLONTARIA derivante da cessione a garanzia di finanziamento .

– COMPRAVENDITA(**all. n. 09**)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.522del 04/05/2001 ( frazionamento in quota)
2. Annotazione n.523del 04/05/2001 ( modifica rimborso finanziamento)
3. Annotazione n.783 del 10/05/2013 ( restrizione dei beni)

**4.TRASCRIZIONE** del 29.12.2000 – Registro Particolare 12195 Registro Generale 16818

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 15010 del 27.12.2000

ATTO TRA VIVI – compravendita (**all. n. 09**)

**5. ANNOTAZIONE** del 04/05/2001- RegistroParticolare 522 Registro Generale 5415 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 108291 del 31/12/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: iscrizione n. 2096 del 1997



**6. ANNOTAZIONE** del 03/12/2002- Registro Particolare 1199 Registro Generale 17287  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 18267 del 29/12/1967  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2096 del 1997

ANTERIORMENTE AL VENTENNIO :

**7.ISCRIZIONE** del 27/06/2012– Registro Particolare 916 Registro Generale 8645  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12587/5278 DEL del 22/06/2012 –  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO A  
FAVORE [REDACTED] SPA (**all. n. 09**)

**8.ANNOTAZIONE** del 03/08/2012- Registro Particolare 1130 Registro Generale 11085 Pubblico  
Ufficiale [REDACTED] Repertorio 12564/5259 del 01/06/2012  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: iscrizione n. 2096 del 1997

**9. ISCRIZIONE** del 03/06/2017 Registro Particolare 1305 Registro Generale 9070  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 735del del 26/06/2017 –  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione 970 del 04/08/2020 (RESTRIZIONE DEI BENI) (**all.n 09**)  
**Unità negoziale 1- Soggetto n.1 in qualità di :**  
**FAVORE -** [REDACTED] **Cod. Fisc. 01310440563**  
**CONTRO-** [REDACTED]

**10.ISCRIZIONE** del 11/07/2017 Registro Particolare 1378 Registro Generale 9686  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 03999 del del 24/12/2015 –  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione 971 del 04/08/2020 (RESTRIZIONE DEI BENI) **all. n. 09**

**11.ISCRIZIONE** del 04/06/2018 Registro Particolare 1077 Registro Generale 7351  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2050/12518 del  
01/06/2018  
IPOTECA COPC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO

**12.ISCRIZIONE** del 03/08/2020- Registro Particolare 1101 Registro Generale 9386  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 674del del 26/06/2019 –  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**13.TRASCRIZIONE** del 18/11/2020 – Registro Particolare 1205 Registro Generale 15146  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 1236 del 12/10/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Fabbricato Foglio 58 –particella 43 Subalterno 9**

- Dal 1991 con atto notaio [REDACTED] del 22/04/1991 FORNACE [REDACTED]  
[REDACTED] vende alla società [REDACTED] terreno di MQ 7290 Frazionamento del 1989 sul  
quale edifica un fabbricato con regolare Licenza Edilizia



- Il 23/12/1998 ORTE 90 S.R.L. vende alla società [REDACTED] un locale uso negozio al piano terra di circa mq 63 F° 58 part. 43 sub 9
- Dal 23/12/1998 alla data di pignoramento (12/10/2020), la [REDACTED] è proprietaria dell'immobile-

1. TRASCRIZIONE del 16/05/1994 – Registro Particolare 4943 Registro Generale 6535  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40711 del 21.06.1994  
ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (all. n. 09)
2. TRASCRIZIONE del 09/05/1996– Registro Particolare 5818 Registro Generale 7108  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45639 del 29/04/1996  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA(all. n. 09)
3. TRASCRIZIONE del 29/01/1997– Registro Particolare 995 Registro Generale 1172  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85540 del 31/12/1996  
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE
4. ISCRIZIONE del 27/06/2012– Registro Particolare 916 Registro Generale 8645  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12587/5278 DEL del 22/06/2012 –  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CESSIONE A GARANZIA di MUTUO FONDIARIO  
(all. n. 09)
5. ISCRIZIONE del 30/06/2017 Registro Particolare 1305 Registro Generale 9070  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 735 del 26/06/2017 –  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione 970 del 04/08/2020(RESTRIZIONE DEI BENI)(all. n. 09)
6. ISCRIZIONE del 11/07/2017 Registro Particolare 1378 Registro Generale 9686  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 03999 del del 24/12/2015 –  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati: Annotazione 971 del 04/08/2020 (RESTRIZIONE DEI BENI) (all. n. 09)
7. ISCRIZIONE del 04/06/2018 Registro Particolare 1077 Registro Generale 7351  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2050/12518 del  
01/06/2018  
IPOTECA COPC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO
8. ISCRIZIONE del 03/08/2020– Registro Particolare 1101 Registro Generale 9386  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO Repertorio 674 del 26/06/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (all. n. 09)
9. TRASCRIZIONE del 18/11/2020 – Registro Particolare 12005 Registro Generale 15146  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 1236 del 12/10/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Dal



**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;**

Sono stati acquisiti :

estratto di mappa relativo al foglio n. 36 del Comune di Orte dove è ubicata la particella n. 630 ;  
l'estratto di mappa relativo al F° 58 particella 43 del Comune di Orte, riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento. (all. n 03-04)

**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);**

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del comune di Orte (VT) risulta che il Sig. [REDACTED] il giorno 04/06/2006 si è unito in matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] nata a Orte il 17/06/1965 . Nelle annotazioni è riportato che gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (all. n. 10) – Attualmente il Sig. [REDACTED] è di stato libero

Si allega il CERTIFICATO DI STATO LIBERO – RESIDENZA del Sig. [REDACTED], dove si attesta che risiede in via SCAPPIA DI PAGLIA , N.17 stato civile già coniugato (all. n. 11)

**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.);**

Trattasi di due unità immobiliari nel Comune di Orte situati ,uno in via Le Piane snc , L'altro in Piazza 29 Agosto 1943 già Via Garibaldi snc .

#### **Immobile pignorato in Via Le Piane:**

Il **fabbricato** dove è compreso l'immobile pignorato è posto in **Via Le Piane** . Fa parte di un complesso immobiliare a destinazione mista, residenziale e direzionale , su più piani fuori terra. L'immobile (ufficio) è posto al piano terra, al quale si accede da Via delle Piane tramite un passaggio comune (galleria), dove sono presenti altri immobili con la stessa destinazione .

**L'immobile oggetto di pignoramento , e' distinto in catasto al F° 36 mappale 630 sub 77-** e gode di un'area esclusiva (marciapiede) .Confina con Via Le Piane , spazi comuni (galleria ) su due lati.

È composto da un unico locale con un wc interno – è ben illuminato e arieggiato, la parete di entrata è completamente vetrata mentre la parete che da su via delle Piane ha per circa metà dell'altezza un grande finestrone che illumina il locale . Le due pareti laterali sono intonacate e tinteggiate

La superficie catastale è di mq 40 e la consistenza è di mq 34

La struttura portante del fabbricato in cui è compresi l'immobile (ufficio) è in c.a. , esternamente è parzialmente intonacata e parzialmente lasciata a faccia vista . La copertura sovrastante la palazzina è a tetto a doppia falda . Le pavimentazioni degli spazi comuni (galleria) sono in gres smaltato antigelivo.

#### **L' immobile pignorato (Piazza 29 Agosto 1943 già Via Garibaldi snc .**

Il **fabbricato** dove è compreso l'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare a destinazione mista, residenziale e direzionale , su più piani fuori terra.

L'immobile (ufficio) è posto al piano seminterrato, , tramite qualche scalino si scende nella corte comune , adibita parzialmente a giardino e a passaggio pedonale da cui si accede all'ingresso dell'immobile pignorato e ad altri immobili a destinazione direzionale.

**L'immobile oggetto di pignoramento , e' distinto in catasto al F° 58 mappale 43 sub 9-** confina con spazi comuni su due lati e con sub 8- 10 -14.



È composto da : ingresso e disimpegno , 4 stanze, un disimpegno, un ripostiglio, due wc . E' ben illuminato e arieggiato, la parete di entrata è completamente vetrata . le due stanze che danno sulla corte comune sono ben illuminate , le altre due stanze hanno finestre sulla parte alta delle pareti . Internamente è intonacato e tinteggiato su tutte le pareti e il soffitto , ha pavimenti in gres smaltato , gli infissi sono in alluminio elettroverniciati e le porte in legno verniciato. I due WC hanno pavimenti e rivestimenti in maiolica smaltata. L'ufficio è dotato di impianto idrico, elettrico.

La superficie catastale è di mq 79 . Totale escluse aree scoperte mq 79 e la consistenza è di 6,5 vani - l'altezza interna è mediamente di ml.3,00

La struttura portante del fabbricato in cui è compresi l'immobile (ufficio) è in c.a. , esternamente è quasi completamente intonacata e parzialmente lasciata a faccia vista . La copertura sovrastante la palazzina è a terrazzo . Le pavimentazioni degli spazi comuni sono in gres smaltato antigelivo.

**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;**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento. Trascritto in data 18/11/2020 Registro Generale n. 15146- Registro particolare 12005.

**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;**

Sono state riscontrate variazioni interne, che possono essere sanate con SCIA in sanatoria, pagando i relativi oneri previsti.

Per l'immobile al F° 36 mapp 630 sub 77 (Negozio) si è riscontrata una modifica anche esterna relativa all'ampliamento di una superficie di circa mq 1,00 per l'ampliamento di un wc realizzato nell'area comune (passaggio comune piano terreno).

Per questa piccola difformità è necessaria la costruzione di un muro che delimiti lo spazio del WC solo all'interno dell' immobile pignorato i cui oneri vengono detratti dalla valutazione della stima .

La parte aliena fuori dell'immobile pignorato risulta essere su area condominiale .

**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;**

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre



**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;**

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

**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 si rende necessario procedere all'aggiornamento catastale in quanto , sono state riscontrate variazioni interne che possono essere sanate con SCIA in sanatoria pagando i relativi oneri previsti. Per l'immobile al F° 36 mapp 630 sub 77 (ufficio) si è riscontrata una modifica anche esterna relativa all'ampliamento di una superficie di circa mq 1,00 per la creazione di un wc. Per questa difformità è necessaria la demolizione della parte abusiva i cui oneri vengono detratti dalla valutazione della stima .

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

I due fabbricati dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, distinti in catasto: al F° 36 Part. 630 sub 77, e F° 58 Part. 43 sub 9, sono inseriti nel P.R.G. in **zona territoriale omogenea di tipo B-**, Regione Lazio Atti della Giunta Regionale e degli Assessori Deliberazione 5 settembre 2013, n. 271 Comune di Orte (Vt). **Variante Generale al Piano Regolatore Generale.** Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1 del 04.02.2008, n. 7 del 20.02.2009 e n. 6 del 31.03.2010. **Approvazione.** Per tale zona le Norme tecniche di attuazione prevedono: Nelle zone di tipo "B" sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definiti ai comma a.b.c.d., dell'art.31 della legge 5/8/1978, n.457 e dell'art.3 del DPR 380/01. **Destinazioni d'uso: - residenziale, commerciale, direzionale ricettivo, ricreativo-culturale, pubblico esercizio, pubblico servizio, pubblico esercizio speciale, svago, verde - vietate: produttivo**

**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**

1. Il fabbricato dove è ubicato gli l'immobile oggetto di pignoramento distinto in catasto al F° 36 Part. 630 sub 77, è stato realizzato con Concessione Edilizia 82/17 (pratica edilizia n. 4681/1989) Rilasciata il 18/Agosto/1989. i cui **lavori sono iniziati il 19/08/1989 e ultimati il 30/06/1992** . Non risultano dichiarazioni e/o rilasci di Agibilità
2. Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento distinto in catasto al F° 58 Part. 43 sub 9, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia 93/18 del 1991 e successiva **variante** N. 109/04 del 11994. Non risultano dichiarazioni e/o rilasci di Agibilità

**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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.**

- L'immobile UFFICIO distinto in catasto al F° 36 Part. 630 sub 77 in via Delle Piane , risulta realizzata regolarmente e conformemente ad eccezione di piccole modifiche distributive interne ed un modestissimo ampliamento esterno di 1,00 mq su area condominiale che andrà diviso dalla parte pignorata, mentre le opere interne sono sanabili con CILA o SCIA in sanatoria le cui spese sono:

oblazione dovuta al Comune = € 1.000  
Spese tecniche = € 500,00  
Totale spese = € **1.500,00**

Spese per la creazione di un muro per delimitare il wc e separarlo dalla parte esterna non pignorata , a forfait € **1.500** compresa la ricostruzione , e tutte le opere necessarie a rendere funzionale il bagno compresa della parete per circa mq 3,00.

- L'immobile UFFICIO distinto in catasto al F° 58 Part. 43 sub 9 in Piazza 29Agosto 1943 , risulta realizzata regolarmente e conformemente ad eccezione di piccole modifiche distributive interne , sanabili con CILA o SCIA in sanatoria le cui spese sono:

oblazione dovuta al comune = € 1.000  
Spese tecniche = € 500,00  
Totale spese = € 1.500,00

**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;**

Trattandosi di fabbricati Il caso non ricorre -

**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:**

- Il negozio distinto al **Foglio 36 particelle 630, sub 77 ex 68**, zona censuaria 1, cat. C/1, Classe 6, consistenza mq 34, Sup Catastale Totale : mq 40 ,rendita euro 642,68 , fa parte di un condominio denominato "██████████", la cui gestione è affidata alla ██████████ via Dei Calefati 13/B15 Orte (VT). Le spese di gestione annuali per l'esercizio ordinario "2022 " sono di € 1394,05, corrispondente mediamente ad € 116,17,00/MESE- Le rate pagate sono di € 633,29 ,quelle che restano da pagare sono € 760,00.

- L'appartamento/ufficio censito al **Catasto Fabbricati** del medesimo comune al **Foglio n. 58, particella n. 43 sub 9 cat. A/2, classe 2, Sup. catastale totale mq 79-** Totale escluse aree scoperte mq 79, Rendita € 688,18 di vani 6,5 al piano S1, zona censuaria 2-



, fa parte di un condominio , la cui gestione è affidata alla [REDACTED] amministratore di condominio ,VIA Tiziano, 6 Orte (VT). Le spese di gestione mensile per l'esercizio ordinario "2022 " sono mediamente di € 42,00/MESE-

Le rate scadute da 01/01/2022 fino al 01/03/2022, sono pari ad € 225,23.

**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;**

E' possibile e consigliabile vendere i due immobili pignorati in due lotti separati in quanto risultano dislocati in fabbricati diversi e in zone distanti .

**Lotto 1:** L'immobile al F° 58 Part. 43 sub 9, per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile, costituisce un intero appartamento/ufficio su unico piano

**Lotto 2:** L'immobile al F° 36 Part. 630 sub 77, per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile, costituisce un intero locale commerciale /ufficio su unico piano terra.

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

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà -L'immobile al F° 58 Part. 43 sub 9, per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile, costituisce un intero appartamento/ufficio su unico piano e costituirà unico lotto –

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà - L'immobile al F° 36 Part. 630 sub 77, per la sua conformazione e ubicazione non è divisibile, costituisce un intero locale appartamento /ufficio su unico piano terra e costituirà unico lotto –

**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;**

I due immobili risultano liberi nella disponibilità del Custode [REDACTED].  
Dall'Ufficio di Registro di Viterbo .

**21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore**



**locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**

Il caso non ricorre in quanto l'immobile è libero e nella piena disponibilità dal Custode-

**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)**

Il caso non ricorre in quanto i 2 immobili sono liberi e nella piena disponibilità del custode.

**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;**

L'immobile pignorato non è sottoposto a vincoli artistici, storici e alberghieri.

Esistono vincoli od oneri di natura condominiale stabiliti dal regolamento (**allegato 12**) per la particella sub 9 e (**allegato 14**) per la particella Sub 77

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute**

A seguito della crisi finanziaria internazionale, che ha portato ad una recessione delle economie mondiali, si sono molto ridotti i livelli di attività economica e in particolari quelli legati all'edilizia. Perciò in questi ultimi anni lo scenario macroeconomico ha prodotto una forte crisi anche sul mercato immobiliare. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetica comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- presenza di accessori e posti auto



- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

- **Immobile pignorato app.to al piano terra distinto in catasto al F°. n. 36 part. N. 630 sub 77**

SUPERFICIE COMMERCIALE:

ufficio piano terra: mq 40 (pt)

TOTALE SUP. COMMERCIALE: 40,00 = **mq 40,00**

I valori al mq delle costruzioni desunti dall'OMI e dall'Agenzia delle entrate variano da € 1.200 /mq a € 1.500/mq, considerando la dislocazione lo stato di conservazione e di manutenzione , ed altri fattori logistici si è valutato di assegnare un valore di € 1.200/mq.

Mq 40 x €/mq 1.200,00 = € **48.000,00**

**Detrazioni per sanatoria:**

oblazione dovuta al Comune = € 1.000

Spese tecniche = € 500,00

Totale spese = € 1.500,00

**Oneri previsti per demolizioni e ricostruzioni:**

creazione di un muro per delimitare il wc e separalo dalla parte esterna non pignorata , a forfait € **1.500** compresa la ricostruzione , e tutte le opere necessarie a rendere funzionale il bagno compresa della parete per circa mq 3,00.

**Totale oneri previsti da detrarre dalla valutazione finale** **€ 3.000,00**

**Totale Valore € 48.000,00 – 3.000 = € 45.000**

- **Immobile app.to al piano terra distinto in catasto al F°. n. 58 part. N. 43 sub 9**

SUPERFICIE COMMERCIALE:

appartamento/ufficio piano terra: mq 79 (pt)

TOTALE SUP. COMMERCIALE: 79,00 = **mq 79,00**

I valori al mq delle costruzioni desunti dall'OMI e dall'Agenzia delle entrate variano da € 1.200 /mq a € 1.500/mq, considerando la dislocazione lo stato di conservazione e di manutenzione , ed altri fattori logistici si è valutato di assegnare un valore di € 1.300/mq.



Mq 79 x €/mq 1.200,00 = € **94.800,00**

**Detrazioni per sanatoria opere interne comprese spese tecniche:**

oblazione dovuta al Comune = € 1.000  
Spese tecniche = € 500,00  
Totale spese = € 1.500,00

**Totale Valore € 94.800,00 – 1.500 = € 93.300,00**

**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 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**

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza dei fabbricati, l'ubicazione, lo stato di manutenzione dell'immobile e le sue condizioni estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al secondo semestre 2021
- la banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2020
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nel centro urbano del comune di Orte. Il portale da cui ho tratto questi ultimi dati è "Idealista.it"

Determinazione del Valore di Mercato:

UFFICIO in Orte osservatorio valori immobiliari camera di commercio Viterbo

- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2020 (zona periferica/espansione residenziale)

Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo € 750,00/mq

Valore massimo € 900,00/mq

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. Agenzia delle entrate di Viterbo aggiornata al secondo semestre del 2021 (senza distinzione di zone)

Stato di conservazione: è stata fatta una media tra i valori delle abitazioni in buono stato e da ristrutturare

Valore minimo € 1.200,00

Valore massimo € 1.500,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Orte – immobile residenziale centro urbano – sito "Idealista.it"



Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 1.000,00 a € 1.150,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 1.200,00

• Pertanto, **per immobile in Via Le Piane**, distinto al F°36 Part. 630 Sub 77, avremo:  
Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 1.200,00 =  
Mq 79,00x €/mq 1.200,00 = € **94.800,00**

• **per immobile in Piazza 29 Agosto 1943**, distinto al F°58 Part. 43 Sub 9, avremo:  
Valore mercato = Superficie immobile lorda x €/mq 1.200,00 =  
Mq 40 x €/mq 1.200,00 = € **48.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA degl'immobili pignorati è pari a:

€ 94.800 + 48.000 = € **142.000,00** (quota parte dell'esecutata equivalente ad 1/1 dell'intero valore)

**Dettratti i valori di sanatorie e spese condominiali che ammontano ad € 4.725,00, il valore di Vendita giudiziaria sarà di € 93.075 + 45.000 = 138.075,00**

**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.**

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

**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; il caso non ricorre-**

l'immobile distinto al catasto al F° 36 part. 630 sub 77 è stato affittato dal 15/12/2012 per sei anni al [redacted] e dal 01/agosto 2017 al [redacted] per sei anni-

l'immobile distinto al catasto al F° 58 part. 43 sub 9 è stato affittato dal 15/10/2016 per quattro anni al Sig. [redacted] e dal 01/agosto 2017 alla [redacted] con sede legale a Viterbo Via Beato Giacomo, 1 Part. Iva : 02218150569

I due beni pignorati attualmente sono liberi, nella piena disponibilità dal Custode e non risultano ceduti in comodato ne affittati.

\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente bozza di relazione tecnica di stima che si compone di n. 19 pagine e n. 30 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Inoltre fissa in giorni 15 naturali e consecutivi, dalla data di ricezione della presente, il termine di presentazione delle osservazioni alla relazione.

\*\*\*\*\*



**Allegati:**

- 1) verbale sopralluogo del 25.02.2022
- 2) Ispezioni Catastale storica
- 3) Estratto di mappa del F. n. 36
- 4) Estratto di mappa del F. n. 58
- 5) Planimetria catastale f. 36 MAPP. 630 SUB 77
- 5 A) rilievo attuale f. 36 MAPP. 630 SUB 77
- 6) Planimetria catastale f. 58 MAPP. 43 SUB 9
- 6 A) rilievo attuale f. 58 MAPP. 43 SUB 9
- 7) Elaborato planimetrico f. 36 MAPP. 630 SUB 77
- 8) Elaborato planimetrico f. 58 MAPP. 43 SUB 9
- 9) Ispezione ipotecaria e note di trascrizione
- 10) Certificato estratto di matrimonio
- 11) Certificato estratto di stato libero
- 12) Regolamento condominiale Via Le Piane sub 77
- 13) situazione versamenti Via Le Piane
- 14) Regolamento condominiale P.zza XXIX agosto 1943
- 15) situazione versamenti P.zza XXIX agosto 1943
- 16) documentazione fotografica f. 36 MAPP. 630 SUB 77
- 17) documentazione fotografica f. 58 MAPP. 43 SUB 9
- 18) quadro sinottico Lotto 1**
- 19) quadro sinottico Lotto 2**
- 20) atto di provenienza Notaio Casadei del 27/12/2020 Via Le piane
- 21) atto di provenienza Notaio Fortini del 23/12/1998 Via Le piane
- 22) atto di compravendita Notaio Magnanini del 29/04/1996
- 23) Certificato notarile Notai Trotta 22/01/2021
- 24) atto di acquisto terreno Notaio Magnanini del 22/04/1991
- 25) richiesta di agibilità/abitabilità del 03/06/1994
- 26) frazionamento catastale Part 43 del F° 58
- 27) atto di pignoramento immobiliare del 12/10/2020
- 28) perizia oscurata (Privacy)
- 29)- visura camerale CCIAA
- 30)- Usi civici e CDU

Viterbo 30/05/2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Arch. Renzo Mancini)

