

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 47/2018**

**INTEGRAZIONE ALLA**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ARCH. FRANCESCA PONTANI**



## **Premessa**

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 07/06/2018 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

**LOTTO N. 1** - Immobile sito in Orte in Via della Ricostruzione, 1 Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 58 Particella 105 sub 1, Cat. A/5, Classe 2 Consistenza 3 vani, Rendita Euro 104,58 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 2** - Garage sito in Orte in Piazza 29 Agosto 1943, Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 58 Particella 243 sub 12, Cat. C/6, Classe U consistenza mq 15, Rendita Euro 42,97 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 3** - Immobile sito in Orte in Via Puccini, SNC, Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 694 sub 26, Cat. A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani, Rendita Euro 614,58 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 4** - Garage sito in Orte, in Via Puccini, SNC, Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 694 sub 19, Cat. C/6, Classe U Consistenza mq 23, Rendita Euro 42,76 Proprietà ... per 1/1 bene personale.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico.

L'udienza è fissata il 24/01/2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

E' stata richiesta una proroga, concessa, in relazione al deposito della relazione peritale per il giorno 05/10/2018 a causa dei posticipi avvenuti prima di poter effettuare l'accesso.

E' stata richiesta una ulteriore proroga in relazione al deposito della relazione peritale per il giorno 05/11/2018, concessa al 28/11/2018, a causa della difficoltà dell'Ufficio Tecnico di Orte nel reperire gli atti in Archivio.

La sottoscritta CTU è stata contattata prima telefonicamente dall'Avv. Calandrelli e in seguito in data 4 dicembre 2018 ha ricevuto Pec di richiesta di integrazione della perizia per reperire riguardo il lotto 1 l'atto anteriore alla Denuncia di Successione del gennaio 1985 e riguardo il lotto 3-4 l'atto antecedente all'Atto di Compravendita del terreno del giugno 2006.

Inoltre la stima viene modificata citando ma non decurtando gli oneri condominiali.e correggendo la stima del lotto 4 per un errore di battitura.

Riguardo al lotto 3-4 sono state eseguite ulteriori ispezioni ipotecarie.

La suddetta integrazione riguarda i punti 3), 7), 10), 24) e 25).

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

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati antecedenti il ventennio.

LOTTO 1

Anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà, a seguito di Denuncia di successione n.47 Vol.585 registrata a Viterbo il 7 luglio 1979, dei signori... , nato a Orte il 10 aprile 1901, ... , nato a Orte il 18 marzo 1909, ... , nata a Orte il 7 novembre 1911, ... , nato a Orte il 15 aprile 1914, comproprietari in comune con quota di un quarto ciascuno. A seguito di Cessione di quota-divisione a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 14 dicembre 1979 repertorio n.13635 trascritto a Viterbo il 27 dicembre 1979 al n.9025 del Registro Particolare il signor ... diventa proprietario dell'appartamento e di un'area adiacente il fabbricato della superficie di circa mq 50,00 **(ALL.1)**

LOTTO 3-4

Anteriormente al ventennio il terreno era di proprietà dei signori ... nata a Orte il 14 febbraio



1921, ... nata a Orte il 6 agosto 1927, ... nata a Orte il 16 dicembre 1933, ..., nato a Orte il 19 novembre 1938, ... , nato a Roma il 24 agosto 1941, ... , nata a Orte il 29 giugno 1914, ... , nata a Civitavecchia il 30 dicembre 1920, ... , nata a Orte l'11 giugno 1921, ... , nata a Orte il 5 settembre 1929, ... , nata a Terni l'11 agosto del 1931, ... , nata a Orte il 5 ottobre 1928, ... , nata a Orte il 21 agosto 1930, ... , nata a Orte il 19 marzo 1934, ... , nato a Orte il 2 dicembre del 1932, ... , nata a Segni il 10 gennaio 1902, ... , nato a Orte il 22 febbraio del 1922, ... , nata a Orte il 16 settembre 1938, ... , nato a Magliano Sabino il 29 novembre del 1900, ... , nato a Roma l'8 febbraio 1934, ... , nato a Roma il 22 luglio del 1940 **(ALL.2)**.

Con Atto di compravendita-scrittura privata a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 27 giugno 1980 repertorio n.15260 e in data 30 giugno 1980 repertorio n.15270/9134 trascritto a Viterbo il 11 luglio 1980 al n.5657 del Registro Particolare il terreno suddetto diventa di proprietà dei signori... , nato a Orte il 20 agosto 1950 e... , nato a Orte l'8 maggio 1953 per una quota indivisa pari a un mezzo ciascuno **(ALL.3)**.

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

LOTTO 1. Dietro al fabbricato è presente uno spazio libero, in parte recintato con paletti di ferro e rete, con un lavatoio in cemento, che catastalmente risulta annesso alla particella per la presenza di una graffatura. Dalla mappa catastale risulta anche un piccolo appezzamento (circa mq 50,00) con una ulteriore graffatura al fabbricato. Dall'atto della Cessione di quota-divisione a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 14 dicembre 1979 repertorio n.13635 trascritto a Viterbo il 27 dicembre 1979 al n.9025 del Registro Particolare risulta annesso all'appartamento una porzione di terreno di circa mq 50,00 **(ALL.4)**.

**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;**

LOTTO 1. La mappa catastale presenta il fabbricato graffato all'area libera della particella 105. La suddetta area della particella viene suddivisa da una linea in una ulteriore area di circa mq 50,00 che presenta una seconda graffatura al fabbricato non modificando il numero di particella. La pianta catastale del sub 1 redatta nel 1939 presenta il vano annesso AD ma non presenta aree esterne. Nell'atto della Cessione di quota-divisione a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 14 dicembre 1979 repertorio n.13635 trascritto a Viterbo il 27 dicembre 1979 al n.9025 del Registro Particolare così scrive: "Appartamento al piano terra in Orte Scalo Via della Ricostruzione n.1, composto da una camera, una cucina, una camera buia, un sottoscala ad uso ripostiglio e gabinetto con ingresso sull'androne della scala condominiale e da una piccola area adiacente il fabbricato, della superficie di mq 50 circa..."

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

LOTTO 1. L'appartamento nel suo stato originario misurava mq 49,00. La superficie aggiunta è distinguibile in mq 5,00 valutabili al 100% (ingresso e bagno) e mq 1,50 di sottoscala valutabile con coefficiente pari al 0,15.

Il costo per adeguamento alle autorizzazioni comunali sono Euro 741,46.



L'aggiornamento catastale prevede un costo di Euro 50,00.

Il certificato di abitabilità va richiesto con un costo pari a Euro 50,00.

LOTTO 2. Il garage è definibile come locale accessorio non collegato ai vani principali. La sua superficie ha subito, rispetto a quella originaria, una riduzione del 20%. Attualmente misura mq 9,90.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari a Euro 1.150,00.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risulta pari a Euro 342,27.

Comune di Orte Foglio 58 Particella 105 e 243

Foglio 58	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Particella 105 sub 1	Abitazione ultrapopolare	54 1,50x0,15	900,00 202,50	48.600,00 200,00
Particella 243 sub 12	Autorimessa	9,90	500,00	4.950,00

LOTTO 3. L'appartamento misura mq 100,00. Lo spazio pavimentato esterno è pari a mq 145,00. I primi mq 25,00 verranno valutati con un coefficiente pari a 0,35, gli altri mq 120,00 con coefficiente pari a 0,10.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risultano pari a Euro 1.418,14.

LOTTO 4. Il garage ha una superficie pari a mq 23,00.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risultano pari a Euro 640,59.

Comune di Orte Foglio 61 Particella 694

Foglio 61	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Particella 694 sub 19	Abitazione Area pavimentata esterno	100 25,00x0,35 115,00x0,10	1.100,00	110.000,00 9.625,00 12.650,00
Particella 694 sub 26	Autorimessa	23,00	650,00	14.950,00

**25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i 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 per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;**

Si è proceduto alla stima dei beni tramite il metodo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2018.

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Indagini di mercato realizzate attraverso consultazione delle agenzie locali hanno portato alle seguenti valutazioni.

Le agenzie consultate sono:

1. Immobiliare la Villetta Corso Garibaldi, Orte scalo.
2. Bonifazi, Via le Piane snc Orte



3. Tecnocasa, Via le Piane, 9 Orte

Le quotazioni OMI dell'Agenzia dell'Entrate riferite all'anno 2018 – Semestre 1° considera un valore degli appartamenti min € 800,00 - max € 1300,00, dei box min € 600,00 - max € 800,00.

• LOTTO 1. Foglio 58 Particella 105 Sub 1

Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica € 741,46 + onere professionista

Spese da sostenere per l'aggiornamento catastale € 50,00 + onere professionista

Spese da sostenere per la richiesta di abitabilità € 50,00 + onere professionista

**Valore di stima € 48.600,00 + 200,00 (Euro quarantottomilaottocento/00)**

**Oneri di regolarizzazione € 841,46 (Euro ottocentoquarantuno/46)**

**Valore totale a base d'asta € 47.958,46 o meglio € 47900,00 (Euro quarantasettemilanovecento/00)**

• LOTTO 2. Foglio 58 Particella 243 Sub 12

Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica € 1150,00 + onere professionista

Spese da sostenere per l'aggiornamento catastale € 50,00 + onere professionista

Oneri di natura condominiale € 342,27

**Valore di stima € 4.950,00 (Euro quattromilanovecentocinquanta/00)**

**Oneri di regolarizzazione € 1.150,00 (Euro millecentocinquanta/00)**

**Valore totale a base d'asta € 3.800,00 (Euro tremilaottocento/00)**

• LOTTO 3. Foglio 61 Particella 694 Sub 26

Oneri di natura condominiale € 1418,14

**Valore di stima € 132.275,00 (Euro centotrentaduecentosettantacinque/00)**

**Valore totale a base d'asta € 132.275,00 o meglio € 132.000,00 (Euro centotrentaduemila/00)**

• LOTTO 4. Foglio 61 Particella 694 Sub 19

Oneri di natura condominiale € 640,59

**Valore di stima € 14.950,00 (Euro quattordicimilanovecentocinquanta/00)**

**Valore totale a base d'asta € 14.950,00 (Euro quattordicimilanovecentocinquanta/00) o meglio € 14.900,00 (Euro quattordicimilanovecento/00)**

Nella presente integrazione della relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Atto n. 13635 Notaio Giuseppe Togandi

ALLEGATO 2 – Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 3 – Atto n. 15270 Notaio Giuseppe Togandi

ALLEGATO 4 – Mappa catastale

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 20 dicembre 2018

Il C.T.U.  
Arch. Francesca Pontani

