

TRIBUNALE DI VITERBO

OGGETTO: Es. Imm. n. 378/2012

Barclay Bank PLC c/o [REDACTED]

C.T.U.: [REDACTED]

PREMESSA

Al sottoscritto, [REDACTED], nominato CTU per la stima dell'immobile pignorato in Orte (VT), previo giuramento di rito, il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:

- 1- Sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati descritti ed accertata la loro consistenza, assunte opportune informazioni, anche presso i competenti Uffici, proceda l'esperto all'individuazione degli immobili (partita, pagine, foglio, particella, mappale, confini, reddito) e ne indichi il valore venale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta.
- 2- Ove sia necessario ed opportuno proceda alla formazione di lotti separati previa individuazione catastale, di ciascuno di essi.
- 3- Se trattasi di immobile indiviso, accerti l'entità della quota spettante al debitore esecutato e ne stabilisca di conseguenza il valore.
- 4- Accerti l'eventuale esistenza di diritti e di pretese sui beni pignorati specificandone la natura e la portata (limitazioni legali, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario, possesso, usufrutto, occupazione, con particolare riguardo alla presenza di vincoli di "usì civici" da accertarsi presso l'Università Agraria e Commissariato Usi Civici di Roma.
- 5- Acquisisca l'atto originario di acquisto in favore del debitore esecutato, accertando il regime patrimoniale del medesimo (se coniugato) con riferimento sia all'acquisto del bene pignorato che alla condizione attuale del debitore.
- 6- Accerti il C.T.U., per edifici, o loro parti, gli estremi della concessione a edificare o della concessione in sanatoria: in mancanza di tali concessioni, dica se la concessione in sanatoria sia ottenibile ai sensi dell'art.13 Legge 28 febbraio 1985 n.45 e successive modifiche e con quali oneri prevedibili per l'aggiudicatario in

- sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art. 40, comma 6, Legge n.47/85 – (aggiunto alla L. 13.3.1988 n.68) e del capo IV della medesima legge. Per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 legge n.47/1985, accertando se vi siano stati abusi nella eventuale lottizzazione.
- 7- Predisponga ed alleghi alla relazione separato quadro sinottico contenente l'elenco dei lotti costituenti il compendio pignorato e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che devono essere riportati nella ordinanza di vendita (proprietà esclusiva o comproprietà, esistenza di creditori iscritti e di diritti reali o personali di godimento, ubicazione, superficie, dati catastali e valore, ecc.).
 - 8- Fornire gli elementi e la consulenza necessaria per gli atti successivi al trasferimento del bene (voltura).
 - 9- Controllare la documentazione ipocatastale e verificare se la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento. Se del caso, richiedere la parte mancante, ponendo le spese (nella nota della perizia) a carico del creditore precedente.

OPERE PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il custode giudiziario, Dott. Riccardo Ferrazzani, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10/12/13 con accesso al bene pignorato sito a Orte (VT) in Via Zelli n. 24. Non essendo presenti gli esecutati si decide di rinviare l'accesso.

In data 10 gennaio 2014 viene fissato un nuovo appuntamento e le operazioni peritali si svolgono regolarmente alla presenza dell'affittuario dell'immobile [REDACTED], vista l'impossibilità di raggiungere [REDACTED].

Dagli accertamenti in loco, sulla scorta delle indagini tecniche eseguite presso i competenti uffici, dall'esame dei fascicoli, dai documenti dell'U.T.E. e dall'Ufficio del Registro, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono intestati per 1/2 al signor [REDACTED] e per 1/2 alla signora [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Orte (VT) al fg. 35, part. n. 253, sub 5, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita attuale € 216,91 e fg. 35 part. 654 secondo visura catastalmente aggiornata (vd. allegati) eseguita dal sottoscritto.

L'immobile è stato acquistato dai signori [REDACTED] per la quota di un ½ ciascuno con atto di compravendita del 15 settembre 2006, registrato a Terni il 25 settembre 2006 n. 3422/1T, repertorio n. 16, Notaio [REDACTED] e trascritto a Viterbo il 2 ottobre 2006 al n. 19021/13243.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento, ricade nella vigente Variante Generale al P.R.G. in zona E2 – aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione silvo pastorale predominante. La destinazione di zona è silvicoltura, agricoltura estensiva, colture pastorali, silvopastorale, agricolo estensivo lotto min. 30.000 mq, piccola o media industria connessa alle lavorazioni agricole e silvo pastorali.

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 1 settembre 1967 e dopo tale data sono state effettuate opere di costruzione e ampliamento in virtù della concessione n. 119/02 protocollo n. 9469 rilasciata dal Comune di Orte in data 4 febbraio 1994 per la realizzazione di servizi igienici. L'alloggio al piano primo è conforme al progetto presentato, mentre nella planimetria catastale del 2006 sono invertite le destinazioni del bagno con il ripostiglio probabilmente per un errore di scrittura. Il piano terra è conforme al progetto e alla planimetria catastale ad eccezione dello spostamento di una porta interna.

UBICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

I beni in valutazione si trovano a Orte (VT) in località Via Zelli n. 24 in zona periferica, sulla strada provinciale per Vasanello, lontano dal centro storico del paese. L'edificio è raggiungibile con automobile non altrettanto si può dire per i mezzi pesanti, visto che l'accesso è situato su una strada in discesa su cui può passare una sola macchina per volta. La casa è situata in una zona molto umida, sotto il livello della strada provinciale e non gode di vista panoramica. Consiste in una abitazione su due piani separati con tetto a falda. Il primo piano è quello abitato e regolarmente affittato, vi si accede tramite una scala esterna, i locali al piano terra con accesso dalla strada invece non è stato ultimato, mancano gli infissi esterni ed interni, deve essere tinteggiato e il bagno è allo stato rustico. Anche gli impianti idrico ed elettrico devono essere completati. Il piano

primo è composto da un piccolo ingresso disimpegno, una zona soggiorno-angolo cottura da cui si accede direttamente in camera da letto e da un bagno. E' presente un camino nel soggiorno. Le finiture sono normali, pavimenti e rivestimenti in monocottura, infissi interni in legno con pareti intonacate e tinteggiate. Nell'immobile al piano primo, sono presenti sul soffitto e sulle pareti macchie di condensa e muffa dovute in parte al tipo di costruzione (non sono stati corretti i ponti termici) e in parte allo stile di vita di chi occupa l'appartamento. L'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da bombole di GPL tipo domestico.

Il piano primo ha un'altezza interna di ml 2.85 ad eccezione del bagno che è ml 2.45 mentre in piano terra è alto ml 2.40. Il piano terra è privo di infissi esterni.

Esternamente l'edificio è intonaco e tinteggiato in ottime condizioni.

La zona è raggiunta da illuminazione e fognatura pubblica e linea telefonica.

Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica e monocottura, la superficie linda dell'appartamento al piano primo è mq. 51,43 circa, il locale al piano terra è di mq. 48,87 circa con una piccola area esterna di mq 4,60.

ANALISI CONOSCITIVE E INDAGINI ESTIMATIVE

I sopralluoghi sono serviti a rilevare de visu e valutare sinteticamente tutti quei fattori intrinseci che compongono il valore dell'immobile poiché la sola consultazione dei grafici o scritti non sarebbe stata sufficiente a mettere il sottoscritto in condizioni di effettuare la stima.

CRITERIO DI STIMA

Nel determinare il valore venale al comune commercio, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è tenuto conto non solo della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che sono stati recente oggetto di scambio e di cui sono noti i prezzi di vendita, ma sono stati valutati anche parametri diversi, trasformazione, la redditività netta prodotta o producibile dai beni, gli incrementi/decrementi insediativi del contesto urbano, eventuali costi addizionali... quantificabili con procedimenti sintetici ed analitici. Sono stati anche considerati i valori di vendita indicati dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo e dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione la superficie linda.

STIMA

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, relative alle verifiche dimensionali, allo stato di conservazione, alla conformità nella consistenza e nelle destinazioni d'uso, al godimento reale dei beni, portano ad esprimere la seguente valutazione complessiva ottenuta mediante criterio di stima sintetico, riguardante le unità immobiliari in oggetto: il valore dell'immobile nel suo complesso è pari ad euro 85.000,00 (euro ottantacinquemila).

Immobile disposto su due piani separati

*valore stimato: € 85.000,00
(euro ottantacinquemila/00)*

Viterbo, 25 febbraio 2014



Allegati:

- visure catastali
- planimetria catastale
- pianta edificio
- estratto mappa
- atto di acquisto
- copia contratto di affitto
- quadro sinottico
- nota spese e onorari
- documentazione spese sostenute

TRIBUNALE DI VITERBO
 ES. IMM. n.378/2012 – Barclay Bank PLC c/ [REDACTED]
 C.T.U.: ING. [REDACTED]
Comune di Orte (VT)
QUADRO SINOTTICO FOGLIO 35 particella n. 253 sub 5 e 654

| | |
|----------------------------------|--|
| NATURA DEL BENE | Immobile su due livelli separati. Piano terra da completare |
| UBICAZIONE DEL BENE | Orte (VT) – Via Zelli |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | Immobile N.C.E.U. del Comune di Orte al foglio 35, part. n. 253, sub 5, categoria A/4 classe 4 vani 4 Rendita € 251,61 e foglio 35 part. 654 |
| DESCRIZIONE E CONSISTENZA | <p>L'edificio consiste in un immobile su due piani separati. Il piano terra non è ancora ultimato, mancano infissi esterni ed interni, deve essere tinteggiato e devono essere completati gli impianti. Nel sottoscala è predisposto un bagno che si trova allo stato rustico.</p> <p>Il piano primo abitato composto da ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e bagno.</p> <p>La superficie lorda del piano terra è mq 48,87 con area esterna di mq 4,30, il piano primo ha una superficie lorda di mq 51,43 circa.</p> |
| SITUAZIONE GIURIDICA | <p>L'appartamento è intestato per la quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno agli esecutari [REDACTED].</p> <p>[REDACTED] L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 15 settembre 2006 – registrato a Terni al n. 3422/1T repertorio 16 il 25 settembre 2006 – [REDACTED] e trascritto a Viterbo il 2 ottobre 2006.</p> <p>Contrariamente a quanto indicato in perizia e dopo la sua trasmissione alle parti, si comunica che in data 3 marzo 2014 l'inquilino ha lasciato l'immobile riconsegnando le chiavi e pertanto attualmente l'abitazione è libera.</p> <p>Il contratto di affitto indicato nella relazione non è pertanto più operativo e l'immobile non ha alcuna rendita derivante da locazione.</p> |
| SITUAZIONE URBANISTICA | Nel vigente PRG di Orte l'immobile è situato in zona E2 - aree già boschive, aree non coltivabili, aree a vocazione silvo pastorale predominante. È stato edificato in data antecedente al 1 settembre 2006. |
| STIMA | Il valore totale stimato per l'immobile è pari a € 85.000,00 (ottantacinquemila/00). |
| PREZZO BASE D'ASTA | € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00) |

TRIBUNALE DI VITERBO
PROVINCIA DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUIZIONE

Procedura promossa da:

Barclays Ireland

Contro:

R. G. E. 378/2012

Il Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

UDIENZA 17 MARZO 2022

Esperto stimatore - tecnico incaricato: _____

Iscritta all'ordine degli Ingegneri di Viterbo a _____

Iscritta al Tribunale di Viterbo al _____

CF: _____

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 06/09/2021 (All.1 notifica incarico), io sottoscritta [REDACTED]
[REDACTED] esperta scimatrice nominata per l'esecuzione in epigrafe, in data 25/02/2021 deposita telematicamente
l'accettazione dell'incarico.

La sottoscritta, in sostituzione dell'esperto revocato, viene incaricata di completare i quesiti emersi durante
l'Udienza del 06/03/2021:

1. Verificare gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito in data anteriore al ventennio
precedente alla trascrizione del pignoramento (Pignoramento del 10/10/2012 rep. 1760);
2. Emano le ispezioni ipotecarie aggiornati

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito:

- * Catasto fabbricati - Appartamento, nel Comune di Orte (VT); censito in catasto fabbricati al foglio 35
particella 253 – 654 sub. 5 , Cat. A/4 ,classe 4, superficie catastale di 94 mq (escluse aree scoperte
9,9mq), Rd. 216,91.

Proprietà pignorata per ½ di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Catasto fabbricati [REDACTED]

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|-----|------------------|--------|-------------|---------------------------|----------------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale (mq) | Rendita (euro) |
| 35 | 253 654 | 5 | A/4 | 4 | 4 vani | 92mq | 216,91 |

(All.2 virtuti storiche)

QUESITO N. 3

- 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 e il 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 tranzazioni e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, se stamane su quale ex-partecipa di terreno insistono i manufatti subastati;

Si è provveduto al reperimento della documentazione ipotecaria aggiornata verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio della data di trascrizione del pignoramento, ricostruendo i passaggi di proprietà e verificando la provenienza oltre al periodo richiesto:

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEL DEBITORE E DEI LORO DANTI CAUSA NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI:

PASSAGGI DI PROPRIETA' ANTECEDENTI LA TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

L'immobile è pervenuto all'odierni debitori in forza dei seguenti titoli:

Comune d. Orte (VT) Catasto fabbricati:

Fg. 35 part.lla 233 sub. 5

Fg. 35 part.lla 654

[REDAZIONE] ognuno per 1/2:

* Con atto di compravendita Notaio [REDAZIONE] rep. n.17/16 del 02/10/2006 n. 19021/13243

A favore [REDAZIONE] rispettivamente cod.fis. [REDAZIONE] per la quota di $\frac{1}{6}$ e cod. fisc. [REDAZIONE] per la quota di $\frac{1}{6}$

Contro: [REDAZIONE] cod.fisc. [REDAZIONE] e [REDAZIONE] cod.fisc.

* Dichiarazione di successione del 22/09/2000 registrata a Viterbo rep. 72/1124 e trascritta il 05/08/2003 ai n. 14011/11038 a seguito della morte della [REDAZIONE] cod. fisc. [REDAZIONE]

I sig.ri [REDAZIONE] acquisiscono 1/6 ciascuno della proprietà
L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta il 03/07/2018 ai n. 9217/6842 a favore di [REDAZIONE] e [REDAZIONE]

* D.chiarazione di successione del 10/03/2006 registrata a Viterbo rep. 38/1277 e trascritta il 22/05/2007 ai n. 9182/6409 a seguito della morte del Sig. [REDAZIONE] cod.

fisc. [REDACTED]

I sig. ri [REDACTED] acquisiscono la quota di 2/6 ciascuno della proprietà.

L'accettazione testata dell'eredità risulta trascritta il 03/07/2018 ai n. 9218/6843 a favore di [REDACTED].

- Con atto di compravendita del 06/12/1975 registrata a Viterbo rep. 8274 Notaio G. [REDACTED] di Orte trascritto il 12/12/1975 al n. 8010 i coniugi [REDACTED] per ciascuno quota di ½ comprano dal sig. [REDACTED] nato a Amelia il [REDACTED] (Presidente della Società Cooperativa Intercomunale di Amelia)

Nel certificato notarile viene erroneamente indicato, nell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] a repertorio 15/15 invece di rep. 17/16.

QUESITO N. 4

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

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico del debitore esegutato e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare:
(Ispezione Ipotecaria per immobile):

Comune d. Orte (VT) Catasto fabbricati:
Fg. 35 part.lla 253 sub. 5
Fg. 35 part.lla 654

- ISCRIZIONE n. 19022/2970 del 02/10/2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 15/09/2006 notaio [REDACTED] di Nanni 17/16.
 - A favore : Macquarie Bank Limited cod.fisc. 0489632096
 - Contro: Debitore Ipotecario [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] e per ½ di [REDACTED] nata in [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- TRASCRIZIONE n. 14624/11448 del 26/10/2012 verbale di pignoramento rep. n.1760 del 10/10/2012 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.
 - A favore : Baeclays Bank plc cod.fisc. 80123490155
 - Contro: Debitore Ipotecario [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] per ½ [REDACTED]

(Att. 4 ispezione ipotecaria immobiliare)

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Viterbo il 15 NOV 2021

L'Esperto Stimatore
[REDACTED]

ELENCO INTEGRAZIONE ALLEGATI:

1. Notifici incarico EI.378.12
2. V sura catastale storica
3. Atto notarile anti ventennale (1975)
4. Estratto di mappa catastale
5. Ispezione ipotecarie aggiornate

Nota di trascrizione n.26 accettazione eredita [REDACTED]

Nota di trascrizione n.25 accettazione eredita [REDACTED]

Nota di iscrizione n.12 concessione a garanzia di mutuo fondiario

Nota di trascrizione n.39 verbale di pignoramento del 26/10/2012