

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Oggetto : R.G.E. n° 132/2023**

**Giudice dell'esecuzione immobiliare**

**Dott. Bonato Federico**

**C.T.U.**

**Arch. Giancarlo Pesci**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**

**per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

**\*\*\*\*\***

**contro**

**\*\*\*\*\***

**Immobile ubicato in Contrada Madonna Di Loreto 133  
Soriano Nel Cimino (VT)**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **Premesso:**

- è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n. 132/2023 promossa da \*\*\*\*\* , contro i debitori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Federico Bonato ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Soriano Nel Cimino (VT), in Contrada Madonna di Loreto 133, censito in N.C.E.U. di Viterbo:

**1) Abitazione di tipo economico, Foglio 23, particella 221, categoria A/3, subalterno 3, classe 2, consistenza 5 vani, piano T.**

che previo giuramento di rito da effettuare entro 30 giorni a partire dalla data 09.11.2023 e avvenuto in data 07.12.2023. Il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato il cui compito è fornire supporto tecnico-giuridico. Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento:

**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 del 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 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 pignoramenti 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 substanti;

**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 l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

**10. segnali**, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 dire se l'illecito sia stato sanato;

**15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

**17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due**

**anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**18. dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**20. accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 DL. 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 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, acquisire 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 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;**

**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 di agenzie immobiliari; 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 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 90 giorni 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 telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione 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 di 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 procedenti o 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 elettronica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**33. allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**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. alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- e. copia atto di provenienza,
- f. quadro sinottico triplice copia,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto provvedeva con il Custode Avv. Donatella Callea, a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 12.01.2024 alle ore 10:30. Il Custode inoltrava il plico raccomandato ai debitori esegutati, volto a comunicare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE**

In data 12.01.2024 sono iniziate le operazioni di primo accesso eseguite congiuntamente al Custode Avv. Donatella Callea al luogo di causa, se ne dava atto nel verbale. Non si è potuto espletare le operazioni peritali per la difficoltà nell'individuare l'indirizzo dove è ubicato l'immobile esegutato. Infatti l'indirizzo: "Contrada Madonna di Loreto" fa parte di una zona di campagna molto vasta e in alcun modo indicata nelle mappe stradali dei navigatori satellitari in dotazione alle automobili (sulle mappe, nel comune di Soriano Nel Cimino, viene riportata solo la via Madonna di Loreto che non riguarda l'ubicazione del bene indicata nel pignoramento). Soltanto dopo aver ricevuto le giuste indicazioni, siamo giunti sul luogo esatto alle ore 12:00 ma i signori \*\*\*\*\* erano già andati via. Contattato

*Arch. Giancarlo Pesci*  
*cell. 3475428617 - tel. 0761872189*  
*Email: archgp73@gmail.com*  
*Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it*

telefonicamente il sig. \*\*\*\*\* si è concordato un nuovo accesso per il giorno 18.01.2024 alle ore 14:30.

Il 18.01.2024 il sopralluogo ha permesso di espletare le operazioni peritali. Si provvedeva a documentare con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del bene e le eventuali problematiche.

**(c.f.r. Verbale di accesso del 12.01.2024 e del 18.01.2024, – allegato n° 1)**  
**(c.f.r. Rilievo fotografico del 18.01.2024 -allegato n° 2).**

L'avvenuto accesso ha permesso dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, di poter riferire quanto di seguito:

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°1**

#### **VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.**

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 20.12.2023 il C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate ha quindi effettuato un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 19/12/2023.

**(c.f.r. Ispezione ipotecaria n° VT 56644/3 – VT 56644/4 del 2023 allegato n°3)**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°2**

#### **VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO**

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 20/12/2023, ha effettuato aggiornate visure storiche dello stesso, con acquisizione della relativa scheda catastale e della planimetria catastale, indispensabili entrambe alla corretta identificazione del bene e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. **Risulta non accertata l'identificazione del bene pignorato rispetto ai dati attuali, in quanto dalla visura catastale l'indirizzo indicato è "Via Madonna Di Loreto n.133" al posto di "Contrada Madonna DI Loreto n.133". Nel primo caso il bene viene identificato**

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
Email: archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

in luogo diverso da quello di pignoramento. E' verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

**( c.f.r. Visure e schede catastali allegato n°4).**

### **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

**DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI : INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Il compendio pignorato, è ubicato in Comune di Soriano Nel Cimino (VT), avente indirizzo Contrada Madonna Di Loreto n.133.

Il pignoramento interessa la piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno di \*\*\*\*\* (cf. \*\*\*\*\*) nato a \*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

**N.C.E.U. al:**

**Foglio 23, part. 221, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), sub.3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie totale: 123 mq, totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita 374,43 euro in lire 725.000, piano T.**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

- **Dal 10/05/1986**

Oltre al ventennio il terreno censito al foglio 23 mappale 4 (che genererà l'Ente urbano su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento), risulta di proprietà del sig. \*\*\*\*\* (cf: \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\*. In data 10.05.1986 il sig. \*\*\*\*\* muore a \*\*\*\*\* lasciando quali eredi in via di successione legittima i figli \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed il coniuge \*\*\*\*\* (denuncia di successione n. 18 volume 11435 del 6.11.1986 Ufficio successioni Roma, certificato di successione trascritto il 01.10.1988 ai numeri 8539 RP 10949 RG).

Alla signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* , cf.: \*\*\*\*\* , il terreno figura in proprietà per 2/6.

Ai signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,

cf.: \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,

cf.: \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,

cf.: \*\*\*\*\*

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
Email: archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

\*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,

cf.: \*\*\*\*\* ,

il terreno figura in proprietà per 1/6.

- Dal 27/10/1992

I figli ed il coniuge del sig. \*\*\*\*\*di comune accordo intendono procedere alla divisione, tutti i figli dichiarano di essere coniugati e di trovarsi nel regime patrimoniale della comunione legale dei beni. Con Atto di Divisione a rogito Notaio \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* , Repertorio n. 6624, trascritto il 25.11.1992 ai numeri 11828 RP 14819 RG, a \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , cf.: \*\*\*\*\* viene assegnata la proprietà esclusiva dell'unità immobiliare esecutata. Precisamente: appartamento facente parte del fabbricato avente accesso da Contrada Madonna di Loreto n. 133, posto al piano terreno, distinto con il numero interno 1 (uno), composto di tre camere, accessori e terrazzo, confinante con zone condominiali per più lati, salvi se altri, distinto nel N.C.E.U. del comune di Soriano Nel Cimino al foglio 23, part. 221, subalterno 3 giusta denuncia di nuova costruzione registrata al numero B1418/86.

(c.f.r. Atto di Divisione, Notaio \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* , Rep. 6624 alleg. n° 5.)

- Dal 20/06/2014

Con Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del Notaio \*\*\*\*\*con sede a \*\*\*\*\* , Repertorio n. 92694/38833, Registrato a Viterbo il 02/07/2014 ai numeri 8739/7136, il signor \*\*\*\*\*separato legalmente, cede e trasferisce i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno, in favore dei figli \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , cf.: \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , cf.: \*\*\*\*\* . Precisamente: appartamento al piano terreno in Contrada Madonna di Loreto n. 133, confinante con zone condominiali per più lati, vano scale, la via, salvo altri. Questa unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati nel foglio 23, con la particella 221, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale €. 374,43. Il fabbricato in oggetto è stato edificato su area censita al foglio 23 mappale 221 generato dal mappale 4. Il trasferimento a titolo gratuito rappresenta l'elemento funzionale ed indispensabile per dirimere le controversie di carattere patrimoniale insorte tra i coniugi. Visto il provvedimento di separazione consensuale omologata dal Tribunale di Viterbo in data 12/12/2013 RG 2618/13.

(c.f.r. Atto Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito Not. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , Rep. 92694 alleg. n° 6.)

In riferimento alla provenienza nel ventennio preso in esame, risulta verificata la continuità tra gli Atti .

**Individuazione Catastale dell'abitazione di tipo economico foglio 23, part.221, categ. A/3. Controllo effettuato presso i competenti uffici catastali, alla data del 20/12/2023**

• **Dal 10.05.1986 al 27.10.1992**

Il \*\*\*\*\*viene a mancare il sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*(\*\*) il \*\*\*\*\*,( cf.: \*\*\*\*\* ). Si effettuava la Dichiarazione di Successione all'Ufficio del Registro di Roma n. 18, volume 11435, registrazione in data 06/11/1987 Successione Voltura n. 10974.1/1986 in atti dal 03/02/1995. Essendo proprietario del bene eseguito, un appartamento ubicato nel Comune di Soriano Nel Cimino, Contrada Madonna di Loreto n.133, censito nel Catasto Fabbricati nel foglio 23 con particella 221, subalterno 3, per eredità passerà ai figli e alla moglie.

• **Dal 27.10.1992 al 03.02.1995**

Con Atto di Divisione del 27/10/1992 redatto dal Notaio \*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\*, Repertorio n. 6624, registrato in data 16/11/1992 – Divisione voltura n. 4460.3/1993 in atti dal 03/02/1995, i signori \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, tutti coniugati nel regime della comunione legale dei beni e la signora \*\*\*\*\* vedova del coniuge \*\*\*\*\* risultavano essere comproprietari del bene in oggetto in ragione di 1/6 pro indiviso ciascuno i figli ed in ragione di 2/6 pro indiviso il coniuge, di comune accordo procedevano alla divisione.

• **Dal 03.02.1995 al 20.06.2014**

L'immobile era censito al N.C.E.U. al foglio 23, particella 221, subalterno 3, ubicato in Comune di Soriano Nel Cimino (I855) (VT), Contrada Madonna Di Loreto n. 133 piano T, Partita: 50123 così come da impianto meccanografico del 30/06/1987. Per Variazione in atti dal 03/02/1995 si effettuava il Classamento Rettificato, Classamento Automatico (n. 15424.1/1995). L'immobile passava ad essere censito al foglio 23, particella 221, subalterno 3, ubicato in Comune di Soriano Nel Cimino (I855) (VT), Via Madonna Di Loreto n.133, piano T, Partita: 1003835, Rendita €. 374,43 in lire 725.000, Zona censuaria 1, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5 vani.

• **Dal 20.06.2014 al 09.11.2015**

Con Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 20/06/2014 redatto dal Notaio \*\*\*\*\*con sede a \*\*\*\*\* , Repertorio n. 92694/38833, trascritto il 02/07/2014 ai numeri 8739/7136, il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , separato legalmente e proprietario di un appartamento censito al N.C.E.U. in Comune di Soriano Nel Cimino, Via Madonna di Loreto n.133, foglio 23, particella 221, subalterno 3 pervenuto per divisione della comunione ereditaria con i propri fratelli e madre derivante dall'eredità di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , deceduto il \*\*\*\*\* ( Dichiarazione di Successione Ufficio del Registro di Roma n.18, volume 11435) giusta atto a rogito Notaio \*\*\*\*\*di \*\*\*\*\* , in data 27/10/1992, Repertorio n. 6624, registrato a Roma il 16/11/1992 al n. 12145. Premesso inoltre che con provvedimento di separazione consensuale omologata dal Tribunale di Viterbo in

data 12/12/2013 RG 2618/13 era stato disposto il trasferimento a titolo gratuito da parte del signor \*\*\*\*\*in favore dei figli \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* , della piena proprietà. Si conviene che il sig. \*\*\*\*\* In esecuzione degli accordi di separazione consensuale cede e trasferisce in piena proprietà a titolo gratuito ai figli che in parti uguali tra loro, 1/2 ciascuno, accettano il seguente bene in Soriano Nel Cimino, Via Madonna di Loreto n. 133 e precisamente: appartamento al piano terreno censito nel foglio 23, particella 221, subalterno 3, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 374,43.

- **Dal 09.11.2015 al 20.12.2023**

Il bene era censito nel N.C.E.U. al foglio 23, particella 221, subalterno 3, superficie totale 123 mq, superficie totale escluse aree scoperte 115 mq, dati relativi alla planimetria con presentazione 03/02/1995, prot. n. 000015424.

- **Dal 20.12.2023**

Nel N.C.E.U. il bene è censito al foglio 23, particella 221, subalterno 3, partita 1003835. Le particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 23, particella 221. Classamento: rendita euro 374,43 in lire 725.000, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, indirizzo Via Madonna di Loreto n.133, piano T. Dati di superficie totale 123 mq, superficie totale escluse aree scoperte 115 mq. Intestato a \*\*\*\*\* (c.f. : \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) il \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\*\*\* (c.f. : \*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*\*\*\* , diritto di proprietà per 1/2 .

## **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)**

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo del bene pignorato, contro \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*per la quota di esclusiva proprietà di 1/2 ciascuno. Immobile sito in Comune di Soriano Nel Cimino (VT), Contrada Madonna di Loreto (anziché Via Madonna di Loreto indirizzo indicato erroneamente nelle visure catastali), piano T.

#### **Elenco sintetico delle formalità**

#### **Dati della richiesta per immobile del debitore**

Comune: Soriano Nel Cimino (VT)

Tipo Catasto: Fabbricati

Foglio : **23** – Particella **221** – Subalterno **3**

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 19/12/2023

**Si evidenziano i seguenti gravami:**

- **Trascrizione del 14/09/2023** – Registro Particolare 11371 Registro Generale 14143 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\*Repertorio 6624 del 27/10/1992. **Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.**  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- **Trascrizione del 04/07/2023** – Registro Particolare 8702 Registro Generale 10835 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiz. UNEP C/O Il Trib. di Viterbo**, Repertorio 1421 del 16/06/2023.  
**Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.**  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- **Trascrizione del 02/07/2014** – Registro Particolare 7136 Registro Generale 8739 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* , Repertorio 92694/38833 del 20/06/2014.  
**Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a Titolo gratuito**  
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza titolo telematico
  
- **Iscrizione del 16/01/2009** – Registro Particolare 122 Registro Generale 695 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* , Repertorio 27642/12131 del 14/01/2009. **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.**  
Nota disponibile in formato elettronico
  
- **Trascrizione del 25/11/1992** – Registro Particolare 11828 Registro Generale 14819 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 6624 del 27/10/1992  
**Atto tra vivi – Divisione**  
Nota disponibile in formato immagine

**Nota di trascrizione**  
**Registro generale n. 14143, Registro particolare n. 11371**  
**Presentazione n. 19 del 14/09/2023**

**Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione	Atto Notarile Pubblico		
Data	27/10/1992	Numero di repertorio	6624
Notaio	*****	Codice fiscale	*****
Sede	***** (**)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	Atto per causa di morte
Descrizione	303 Accettazione Tacita di Eredità

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
Email: archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Voltura catastale automatica No  
Atto mortis causa Data di morte 10/05/1986 Successione testamentaria -  
Rinunzia o morte di un chiamato -

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C  
Richiedente \*\*\*\*\*

Indirizzo Via \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 soggetti a favore 5 soggetti contro 1

### **Sezione B – Immobili**

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I855 – Soriano Nel Cimino (VT)  
Catasto Fabbricati  
Sezione urbana - Foglio 23 Particella 221 Subalterno 3  
Natura A – Appartamento Consistenza -  
Indirizzo C.da Madonna di Loreto N. civico 133

### **Sezione C – Soggetti**

#### A favore

*Soggetto n. 1 In qualità di Favore*

Cognome \*\*\*\*\* Nome \*\*\*\*\*

Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

Sesso F Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **Proprietà**

Per la quota di **2/6**

*Soggetto n. 2 In qualità di Favore*

Cognome \*\*\*\*\* Nome \*\*\*\*\*

Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*)

Sesso F Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **Proprietà**

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
Email: archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Per la quota di **1/6**

*Soggetto n. 3 In qualità di Favore*

Cognome \*\*\*\*\*

Nome \*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*)

Sesso **M** Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **Proprietà**

Per la quota di **1/6**

*Soggetto n. 4 In qualità di Favore*

Cognome \*\*\*\*\*

Nome \*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)

Sesso **M** Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **Proprietà**

Per la quota di **1/6**

*Soggetto n. 5 In qualità di Favore*

Cognome \*\*\*\*\*

Nome \*\*\*\*\*

Nato il **15/03/1948** a **Viterbo (VT)**

Sesso **M** Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **Proprietà**

Per la quota di **1/6**

Contro

*Soggetto n. 1 In qualità di Contro*

Cognome \*\*\*\*\*

Nome \*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*

Sesso **M** Codice Fiscale \*\*\*\*\*

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **Proprietà**

Per la quota di **1/1**

## **Sezione D – Ulteriori informazioni**

**La presente Accettazione Tacita d'Eredità scaturisce da Atto di Divisione a rogito Notaio \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , Rep. 6624, trascritto il 25/11/1992 ai numeri**

**14819 RG e 11828 RP., in morte di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\* , giusta denuncia di Successione n. 18/11435 devoluta per legge al coniuge e ai figli.**

### **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

#### **MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI**

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Visura storica per immobile n°. VT0067171/2023 (richiesta in data 20.12.2023).**
- **Planimetria catastale pratica n°. VT0067172/2023 (richiesta in data 20.12.2023).**
- **Estratto di mappa pratica n°. VT0067173/2023 (richiesta in data 20.12.2023).**
- **Ispezioni ipotecaria n°. VT 56644/3 - VT 56644/4 del 2023 (richiesta in data 20.12.2023).**

### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

#### **DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:**

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.  
Dalla consultazione dei registri dell' ufficio anagrafe del Comune di Soriano Nel Cimino gli esecutati risultano:

- **\*\*\*\*\* dall' Estratto Per Riassunto Dell'Atto Di Nascita n. 13 p.I s.A anno \*\*\*\* il giorno \*\*\* del mese \*\*\* dell'anno \*\*, alle ore 11 e minuti 35 è nato in \*\*\*\* (\*\*).**

Nessuna annotazione presente

**(c.f.r. Estr. per Riassunto dell'Atto di Nascita \*\*\* di \*\*\*\*\* alleg. n.° 7.)**

Dal Certificato di Residenza risulta iscritto nell'Anagrafe della Popolazione residente nel Comune di Soriano Nel Cimino dalla nascita, con abitazione in **Contrada Madonna di Loreto n. 133 e dall'Atto n.13 p.1 s.A a.2004 è Celibe** di cittadinanza Italiana.

**(c.f.r. Certificato di Residenza di \*\*\*\*\* alleg. n.° 8.)**

- **\*\*\*\*\* dall' Estratto Per Riassunto Dell'Atto Di Nascita n. 9 p.II s.A anno \*\*\*\* il giorno \*\*\* del mese \*\*\*\*\* dell'anno \*\*\*\*, alle ore 18 e minuti 20 è nato in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*).**

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
Email: archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Nessuna annotazione presente

**(c.f.r. Estr. per Riassunto dell'Atto di Nascita \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* alleg. n.° 9.)**

Dal Certificato di Residenza risulta iscritto nell'Anagrafe della Popolazione residente nel Comune di Soriano Nel Cimino dalla nascita con abitazione in **Contrada Madonna di Loreto n. 133 e dall'Atto n.2 p.1 s.A a.\*\*\*\* è Celibe** di cittadinanza **Italiana**.

**(c.f.r. Certificato di Residenza di \*\*\*\*\* alleg. n.°10.)**

### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

La procedura di esecuzione interessa **un' abitazione di tipo economico** piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* censito al N.C.E.U. Comune Soriano Nel Cimino, via Madonna di Loreto (giusto indirizzo: Contrada Madonna di Loreto) n. 133, al foglio 23, part.221, categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, rendita €. 374,43, rendita, Lire 725.000, dati di superficie 123 mq, totale escluse aree scoperte 115 mq , piano terra.

Il sopralluogo ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso di effettuare la stima.

### **UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'**

L'immobile è situato in una zona di campagna, tramite la SP31 che è il percorso più rapido con l'auto, ci vogliono per raggiungerlo dal centro del paese, circa 7 minuti. Svoltando dalla SP31 su Strada Sant'Angelo II si raggiunge l'accesso principale che avviene dalla Strada della Caprola. Attraverso una strada sterrata lunga circa 310 m. che attraversa tutti i terreni agricoli coltivati dai vari proprietari si giunge ad un'area aperta asservita alla costruzione di cui costituisce pertinenza della superficie tra coperto e scoperto di 860 mq. circa, confinante con le particelle 36, 487, 415.

L'ingresso all'area dove si colloca l'immobile non è munito di cancello ma libero al passaggio delle auto e pedoni. All'interno del fabbricato al piano terra in località Contrada Madonna di Loreto n.133 è posta l'abitazione oggetto della procedura esecutiva.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato costruito nel 1974 si sviluppa su piano interrato garage, piano terra, piano primo e piano copertura, ha forma rettangolare caratterizzato sul prospetto principale, dal corpo scale avanzato rispetto alla facciata per l'inserimento dei balconi. Esternamente l'immobile necessita di essere tinteggiato e rinnovato nel colore. L'accesso è al piano terra con apertura direttamente dal corpo scale. All'interno la scala costituisce parte comune, saliti quattro gradini si giunge alla quota di piano dove si trova l'unità abitativa eseguita. L'abitazione è composta da un soggiorno, camera da letto e camera matrimoniale, bagno, piccolo disimpegno, cucina e un terrazzo. Varcato l'accesso si nota inserito tra il salone e l'ingresso un arco che scandisce e delimita gli ambienti rendendo più armonico il passaggio da una zona relax arredata con un divano e TV, alla zona pranzo. Il primo ambiente ha una lunghezza di 2,91 m. e larghezza di circa 4,05 m. mentre il secondo ambiente ha una lunghezza di circa 6,10 m. ed entrambi costituiscono tutto il soggiorno con un'altezza dal pavimento al soffitto di 2,78 m. L'interno è in buone condizioni e ben curato caratterizzato in un angolo in fondo al salone, di un apposito spazio dove è collocata la stufa e illuminato da due aperture, una finestra grande, larga circa 2,00 m. e una di minore larghezza, di circa 1,00 m, il pavimento in graniglia lucidato. A destra dell'accesso principale, una parete divide la zona relax dalla cucina, quest'ultima ha una superficie utile di circa 12,55 mq. cioè una larghezza di 4,05 m. per 3,1 m. di lunghezza e una porta bandiera permette l'accesso all'esterno sul terrazzo. Il piano di calpestio del terrazzo si trova rialzato dalla quota di livello del terreno di quattro gradini e presenta un pavimento in pietra perimetrato da un muro basso con paletti di recinzione di cui la rete metallica risulta presente soltanto sul lato nord, la superficie calpestabile e di circa 26,78 mq. Tra l'entrata principale e quella della cucina è collocata la porta di accesso alla camera matrimoniale che ha una dimensione di 19,29 mq. ed è areata e illuminata da due finestre, ha pareti tinteggiate di bianco e pavimento in piastrelle bianche. Dalla zona pranzo del soggiorno attraverso un'apertura larga 96 cm. si entra in un piccolo disimpegno di circa 1,70 mq. che permette l'accesso al bagno e alla camera da letto. Il bagno con finestra larga 96 cm. ha una superficie utile di circa 5,11 mq. ed è caratterizzato da pareti rivestite con piastrelle di ceramica per quasi tutta la loro altezza mentre le parti mancanti sono intonacate di bianco. Anche il pavimento è in piastrelle di ceramica ed è provvisto dalla vasca da bagno, bidè e tazza a colonna, mobile bagno porta lavabo con specchio. La camera da letto ha una finestra e superficie di circa 12,39 mq., con pareti intonacate e pavimento in piastrelle di colore bianco con venature. Tutti gli infissi sono in buono stato e l'abitazione è provvista di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento autonomo completo di radiatori e stufa. La struttura portante è in blocchi di tufo.

**(c.f.r. Rilievo architettonico del 18.10.2023–allegato n.° 11. )**

**CONFINI DEL BENE**

L'appartamento al piano terreno confina con zone condominiali per più lati, vano scale, e la via, salvo altri.

**RISPOSTA AL QUESITO N°8**

**VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO**

**La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale e consente l'univoca identificazione del bene stesso.**

Tuttavia è da precisare che la **Via Madonna di Loreto n.133** indicata al Catasto e nel pignoramento non è corretta. La zona dove è ubicato l'immobile è **Contrada Madonna di Loreto n.133**, una zona di campagna molto vasta e di difficile individuazione tanto che non indicata nelle mappe stradali dei navigatori satellitari in dotazione nelle auto e nei cellulari. Sulle mappe stradali nel Comune di Soriano Nel Cimino facendo una ricerca compare soltanto Via Madonna di Loreto n.133, luogo diverso da quello interessato dalla procedura in oggetto.

**RISPOSTA AL QUESITO N°9**

**VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.**

**VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE**

La descrizione del cespite riportata nell' Atto di Cessione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del \*\*\*\*\* redatto dal Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* (\*\*\*\*), Repertorio n.92694, Raccolta 38833 Registrato a Viterbo in data 02/07/2014 al n. 5697 mod. 1T, è conforme ai dati e quanto è rappresentato in planimetria catastale. Anche in questo caso si ribadisce la non correttezza dell'indirizzo di ubicazione dell'immobile che come indicato nel quesito n. 8 risulta essere "Contrada Madonna di Loreto".

**La planimetria catastale non è conforme al progetto autorizzato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Soriano Nel Cimino il 18/03/1974 per diversa distribuzione degli spazi interni (art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001) ne parlerò nel quesito n. 14 a pag. 22 per la verifica della conformità urbanistica. Non c'è conformità anche allo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:**

- **Nella zona del soggiorno è stato realizzato un grande arco per incorniciare elegantemente l'ampio spazio aperto e creare una zona separata dalla sala dove è posizionato il divano e la TV. L'apertura ad arco dista dalla parete divisoria della cucina circa 2,91 m. ed è alta 2,26 m. I piani d'imposta cioè i piani orizzontali dai quali comincia la curvatura dell'arco sono posti dal pavimento all'altezza di circa 1,10 m, mentre le spalle come quella posizionata in corrispondenza dell'apertura di accesso all'appartamento, misurano rispettivamente 93 cm, e quella vicina alle finestre 76 cm.**
- **L'apertura principale d'accesso all'appartamento nella planimetria catastale è rappresentata al centro del lato più piccolo del corpo scale, allineata lungo l'asse di simmetria verticale con la finestra del lato opposto. Allo stato attuale, dal sopralluogo effettuato è emerso che l'apertura di accesso non è in posizione centrale ma spostata rispetto all'asse e verso la parete est.**

La regolarizzazione catastale prevede pertanto:

un'esatta rappresentazione degli spazi interni previa regolarizzazione edilizia mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica, si prescrive la redazione e l'invio telematico all' Agenzia delle Entrate del DOCFA e **la redazione di un elaborato planimetrico aggiornato** atto a garantire l'allineamento agli attuali identificativi riportati in visura e sul tipo mappale **con una spesa complessiva di 450,00 euro**. Tali operazioni potranno essere eseguite solo dopo aver regolarizzato l'immobile in oggetto da un punto di vista edilizio, ossia dopo aver acquisito un titolo edilizio in sanatoria.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

##### **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

**Il bene in valutazione non presenta porzioni aliene o comuni non pignorate ne immobili contigui o locali adiacenti che risultano fusi sul piano fisico con esso pur conservando autonomi identificativi catastali.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°11**

##### **CONSISTENZA ORIGINARIA**

Il bene staggito, **risulta derivare da un' originaria consistenza maggiore, variamente frazionata e/o ceduta a terzi,** Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento. Il bene in oggetto apparteneva al fabbricato costruito in conformità alla licenza edilizia pratica n.1142 rilasciata dal Sindaco in data 29/03/1974 tuttora valida e mai revocata. Il fabbricato posto su piano interrato, piano terra, piano primo, era di proprietà del sig. \*\*\*\*\* che decedeva in \*\*\* il \*\*\*\*\* lasciando quali eredi in via

*Arch. Giancarlo Pesci*  
*cell. 3475428617 - tel. 0761872189*  
*Email: archgp73@gmail.com*  
*Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it*

di successione legittima i figli che d'accordo si dividono le unità abitative di ciascun piano. Al sig. \*\*\*\*\* spetta l'appartamento posto al piano terra avente accesso da Contrada Madonna di Loreto n. 133 che costituisce il bene interessato dalla procedura esecutiva e che ha mantenuto la sua consistenza nel tempo.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°12**

#### **VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE**

Per il bene pignorato non ci sono variazioni non regolarmente accatastate.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°13**

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il bene pignorato interessa un'abitazione di tipo economico, in evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:

**l'intera proprietà, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale il 21/01/2010 n.23 ricade in Zona E (Zona Agricola artt. 19 e 20 delle N.T.A.).**

#### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

#### **ZONA : AGRICOLA**

##### **art. 19**

##### **sottozona E1 – Agricola normale**

Trasformazioni urbanistiche in zona agricola normale

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6

luglio 1998 n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

a. ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale,

all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili

b. ogni lottizzazione a scopo edilizio

c. l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

2. Sono consentiti interventi di restauro paesaggistico-ambientale e di riqualificazione paesaggistico-ambientale di cui all'art. 9

delle presenti norme e gli interventi di miglioramento energetico-ambientale degli edifici e spazi aperti, risanamento igienico

sanitario degli edifici e spazi aperti, e di rigenerazione ambientale degli spazi aperti di cui all'art. 10 delle presenti norme.

## **art. 20**

### **Criteria per l'edificazione in zona agricola**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse: Eventuali edificazioni da destinare ad usi esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'art. 56, della L.R. 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.
3. Gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.
5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono comunque, superare il rapporto di 0,01 metro quadro per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'art. 52, comma 3 della L.R. 22 dicembre 1999 n. 38. E' ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.
6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadrati. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.
7. Le strutture abitative non possono, comunque, superare l'indice di EF di 0,01 mq/mq. La copertura deve essere a tetto, con altezza massima di ml 6,30 calcolata dall'imposta del tetto. Deve essere evitato, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo. La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti non superiori a m. 1,50, i quali vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde. In ogni caso l'altezza delle costruzioni viene calcolata dal punto più basso. Per il calcolo della cubatura ammissibile si tiene conto, sia per le residenze che per gli annessi agricoli, di tutti i volumi fuori terra, comprese cantine, garage, sgomberi, soffitte, vani accessori e volumi tecnici di ogni genere. Sono escluse le sole intercapedini del tetto e gli spazi non praticabili di altezza non superiore a cm 70 eventualmente lasciati sotto il piano d'imposta della costruzione. Il distacco dai confini DC non potrà essere inferiore ai 20 ml.
8. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 mq ogni 5.000 mq di superficie fondiaria e un'altezza

massima di 3,20 ml calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e i magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i rifugi per gli animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia e i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'art. 22.

**( c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 12.01.2024 - allegato n°12.)**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°14** **VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto ha accertato l'esistenza di pratiche autorizzative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano Nel Cimino, presentandosi e conferendo personalmente con il Responsabile. **È emerso quanto segue:**

- **In data 29/03/1974 il sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\* il \*\*\*\*\* presentava la domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire una casa per civile abitazione, censita al foglio 23 mappale n. vari, dell'allora località Santa Lucia. Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetria allegate alla domanda e vista la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 09/02/1974 ed il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18/03/1974. Visto il bollettino n. 177 del 09/02/1974 relativo al versamento della somma di £. 36.000 a favore della cassa di previdenza Ingegneri ed Architetti. **Si rilasciava il Nullaosta per l'esecuzione dei lavori. A cura del costruttore doveva essere data comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale della data di inizio e fine lavori. Comportando la costruzione opere in cemento armato, l'interessato prima di iniziare i lavori doveva informare l'Ufficio Tecnico di aver provveduto alla denuncia delle opere in c.a. presso il Genio Civile di Viterbo, corredata di progetto e calcoli, giusta legge del 05/11/1971 n.1086.****

**( c.f.r. Nulla Osta del 29/03/1974 - allegato n°13.)**

- Agli atti è evidente il primo progetto da cui desumere la conformità del bene esecutato. **Trattasi della realizzazione di una casa rurale in Località Santa Lucia (oggi Contrada Madonna di Loreto).** Nel progetto la costruzione si sviluppa su due livelli fuori terra più il piano copertura e un livello interrato per il garage.

**( c.f.r. Progetto di costruzione del 18-03-1974 - allegato n°16.)**

Considerando al piano terra l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto rilevare lo stato dei luoghi e constatare che **il bene non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.** Allo stato attuale la sagoma del fabbricato ha mantenuto la sua dimensione e forma ma la distribuzione degli spazi interni è diversa rispetto a quella di progetto autorizzato. La cucina e il bagno attiguo sono stati demoliti a favore di un unico ambiente per la destinazione d'uso di una camera da letto matrimoniale, è stato chiuso l'accesso esterno sul lato est, comportando la modifica del prospetto. L'ampio soggiorno è stato ridotto della superficie calpestabile per la collocazione della cucina e si è demolita una parte di disimpegno che invadeva lo spazio andando a creare quasi una separazione tra la zona arredata con divano e poltrone munita di camino e la zona pranzo, ottenendo in questo modo uno spazio aperto. La rampa di scale che collega i vari livelli della casa risultava a vista, aperta direttamente sul soggiorno mentre ad oggi si è costruito un muro che va a chiudere il lato interno più corto e creare un vano scala. Sul lato nord, al centro della parete era aperta una finestra ma allo stato attuale sono state ricavate due aperture che anche in questo caso vanno a modificare il prospetto nord di facciata. Attualmente all'interno è presente un arco vicino all'accesso principale per incorniciare l'ampio spazio del soggiorno e creare una zona dove posizionare il divano e la TV, costruito senza titolo edilizio.

**Alla luce di tutto questo, le difformità rilevate potranno essere sanate tramite presentazione di opportuna pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria di circa 1.500,00 €. più i diritti di segreteria pari a €. 50,00 e l'onorario tecnico che si stima pari a €. 1.200,00.**

**Totale: (1.500,00+50,00+1.200,00)= € 2.750,00**

Agli atti non è presente il **Certificato di Agibilità** per cui si stima il costo per la pratica necessaria nel richiedere il suo rilascio, pari a €. 1.200,00.

**Un altro aspetto importante riguarda l'accesso alla strada che conduce all'area di pertinenza dove è ubicato il bene.** Il tratto stradale che ha inizio dalla strada provinciale "Strada Caprola" e che attraversa la particella 425 di proprietà del sig. \*\*\*\*\* **risulta essere privato.** Si dovrà costituire per l'accesso la servitù di passaggio che avverrà dopo il trasferimento del bene con atto del notaio e il costo totale stimato sarà pari a €. 2.200,00 poi detratto dal valore di mercato posto a base d'asta. Questa strada prosegue attraversando le varie proprietà agricole per giungere all'area di appartenenza del fabbricato dove si colloca l'appartamento pignorato, ma questo secondo tratto stradale è comunale ed è rappresentato sull'estratto di mappa. Sarà necessario costituire una seconda servitù di passaggio anche per l'accesso alla part.221, area asservita al fabbricato, e la confinante part.36, con un costo stimato sempre pari a €. 2.200,00.

**RISPOSTA AL QUESITO N°15**

**ISTANZE DI CONDONO**

**Non sono presenti istanze di condono.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°16**

**ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE**

Il bene in oggetto alla procedura non è gravato né da censo, né livello. **Secondo quanto previsto dallo studio sugli Usi Civici, in atti presso il Comune di Soriano Nel Cimino (approvato con deliberazione del C.C. n° 39 del 08/07/2008), aggiornato dalla relazione sull'intero territorio comunale redatta dal Perito demaniale e depositata in data 22/03/2013 prot. 5339, per l'immobile oggetto della procedura identificato al:**

**Foglio 23, particella 221;**

**Non risultano presenti Usi Civici nell'elenco dei terreni di demanio civico collettivo.**

**(c.f.r. Attestazione Usi Civici del 12.02.2024 - allegato n°.14 .)**

**RISPOSTA AL QUESITO N°17**

**SPESE ANNUE**

Non ci sono spese fisse di manutenzione e gestione condominiale.

**RISPOSTA AL QUESITO N°18**

**VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI**

**Il bene è vendibile in un unico lotto.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°19**

**INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile è di **piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.**

Si procederà alla stima dell'intero e si esprime compiutamente il giudizio di indivisibilità: **il fabbricato non è divisibile.**

## **RISPOSTA AL QUESITO N°20**

### **DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO**

**L'immobile attualmente è occupato e utilizzato come unica abitazione dalla signora \*\*\*\*\* che il giorno del sopralluogo avvenuto il 18/01/2024 la stessa dichiarava essere presente quale debitrice in rappresentanza dei figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nonché occupante dell'immobile e di risiedere con la famiglia dal 1990.** Si ricorda che per il bene pignorato con provvedimento di separazione consensuale omologata dal Tribunale di Viterbo in data 12/11/2013 RG 2618/13, era stato disposto il trasferimento a titolo gratuito da parte dell'ex marito sig. \*\*\*\*\* in favore dei figli per dirimere le controversie di carattere patrimoniale tra i coniugi. **Dall'interrogazione dell'Analisi Tributaria risulta registrato presso l'Ufficio Agenzia dell'Entrate di Viterbo un contratto di comodato tra i signori \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* che interviene al presente contratto in qualità di curatore speciale di \*\*\*\*\* , denominati "comodanti" da una parte e la signora \*\*\*\*\* madre degli esecutati, denominata "comodataria" dall'altra parte.** Si stipula e si conviene che i comodanti (\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*) concedono in comodato alla comodataria (la madre \*\*\*\*\*) il bene oggetto della procedura esecutiva e il locale categoria C/2 posto al piano S1 non interessato dal pignoramento. La comodataria potrà disporre dei beni comodati per tutti gli usi consentiti dalla legge. Fanno parte tutti i beni mobili, suppellettili ed elettrodomestici, proprietà dei comodanti. La comodataria si impegna a non cedere a terzi a qualsiasi titolo il godimento o l'uso del bene, neppure temporaneamente e senza il consenso dei Comodanti. Il comodato si intende a titolo precario e cesserà non appena i comodanti ne faranno richiesta a mezzo raccomandata. **Se sopraggiunga un urgente e imprevisto bisogno ai comodanti, questi potranno esigere la restituzione immediata.**

**(c.f.r. Contratto di comodato 02/10/2017 allegato n°. 15)**

## **RISPOSTA AL QUESITO N°21**

### **VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA**

Il bene risulta occupato dalla madre dei debitori per esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

Si procede al congruo valore locativo:

La stima di un valore locativo viene effettuata sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio di Viterbo, sulla base di valori di locazione di beni simili in zone limitrofe a quelle in oggetto e delle caratteristiche intrinseche, estrinseche.

**Primo semestre 2023, per abitazioni in buono stato abitabili arredate.**

**Considerando lo stato manutentivo del bene, l'accessibilità all'area, la posizione, si considera un prezzo di 300,00 €. al mese.**

**All'anno pari a 3.600,00 €.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°22**

**VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE ,  
NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO**

**Per il bene il caso non ricorre.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°23**

**ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI,  
DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.**

Visto il P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale 21 Gennaio 2010 n.23, il terreno dove è ubicato il bene esecutato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Ricade in “ Zona acque pubbliche fascia di rispetto” da PTPR Art. 35;

**(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 12.01.2024 - allegato n°.12.)**

**RISPOSTA AL QUESITO N°24**

**VALORE DI MERCATO DEI BENI  
ACQUISIZIONE DATI METRICI**

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

**VALORE IMMOBILE**

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Buone le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per le condizioni interne.

**VALUTAZIONE**

**TOTALE VALORE BENI nella quota parte pignorata ai debitori:**

**la quota di 1/2 ciascuno di \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*.**

**82.617,00 € (ottantaduemilaseicentodiciassette euro)**

**\*\*\*\*\* quota 1/2 = €. 41.308,50 (quarantunomilatrecentootto,cinquanta euro)**

**\*\*\*\*\* quota 1/2 = €. 41.308,50 (quarantunomilatrecentootto,cinquanta euro)**

<b>Comune di Soriano Nel Cimino (VT)</b>	<b><u>Superficie Commerciale</u></b>	<b><u>Valore Totale</u></b>	<b><u>Valore Quota Pignorata 1/2 ciascuno di ***** e *****.</u></b>
Foglio 23, part.221, sub.3, categ. A/3, cl. 2, vani 5, piano terra, superficie totale: 123 mq, totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita 374,43 euro in lire 725.000. Contrada Madonna di Loreto n. 133.	<b>Mq. 121,27</b>	<b>€. 82.617,00</b>	<b><u>Totale = €. 82.617,00</u></b>  (ottantaduemilaseicentodiciassette euro) *****per la quota 1/2 = <b><u>€. 41.308,50</u></b> *****per la quota 1/2 = <b><u>€. 41.308,50</u></b>

### STIMA

#### Soriano Nel Cimino (VT)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera :

#### **la Quotazione immobiliare OMI 2° semestre 2007 perché non presente al 2024 e anni vicini per la tipologia da stimare**

fascia **Extraurbana/Agricola** - codice di zona R1- microzona 1

#### **tipologia prevalente:**

abitazioni civili

**destinazione:** Residenziale

**Valore di mercato:** 650,00 €/mq. - 950,00 €/mq.

**stato conservativo:** normale

#### **la Quotazione Camera di Commercio di Rieti e Viterbo – Osservatorio dei Valori Immobiliari della provincia di Viterbo – 1° semestre 2023**

**Comune :** Soriano Nel Cimino

**Tipologia:** Abitazioni in buono stato abitabili

**Valore di mercato:** 750,00 €/mq. - 870,00 €/mq.

#### **Borsino Immobiliare – Quotazione immobiliare 2024**

**Tipologia:** Appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona

**Valore di mercato:** 564,00 €/mq. – 739,00 €/mq.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà attuale è opportuno e necessario considerare una serie di fattori, quali:

#### **Caratteristiche intrinseche**

1. L'orientamento e la posizione.

2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.

**Caratteristiche estrinseche**

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc.  
(reti tecnologiche)

Dal confronto con immobili simili considero il **valore medio di mercato compreso tra 650,00 €/mq. e 950,00 €/mq.**

$$\text{Valore medio di Mercato} = \frac{(650,00 \text{ €/mq.} + 950,00 \text{ €/mq.})}{2} = 800,00 \text{ €/mq.}$$

Considera il **valore medio di mercato compreso tra 750,00 €/mq. e 870,00 €/mq.**

$$\text{Valore medio di Mercato} = \frac{(750,00 \text{ €/mq.} + 870,00 \text{ €/mq.})}{2} = 810,00 \text{ €/mq.}$$

Considero il **valore medio di mercato compreso tra 564,00 €/mq. e 739,00 €/mq.**

$$\text{Valore medio di Mercato} = \frac{(564,00 \text{ €/mq.} + 739,00 \text{ €/mq.})}{2} = 651,5 \text{ €/mq.}$$

Facendo la media tra i tre valori si ottiene il Valore di mercato medio ritenuto congruo considerando lo stato di conservazione, le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto:

**Calcolo il Valore medio di Mercato totale tra i tre valori:**

$$( 800,00 \text{ €/mq.} + 810,00 \text{ €/mq.} + 651,5 \text{ €/mq.}) = \underline{753,83 \text{ €/mq.}}$$

---

3

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Al piano terra**

- **La superficie commerciale** che comprende la cucina, il soggiorno, il disimpegno, camera matrimoniale, camera da letto, bagno, risulta pari a :  
**mq. 111,90.**

**Per il terrazzo** il calcolo della superficie ragguagliata considerando un coefficiente di riduzione pari a **0,35** è pari a :

**Superficie totale 26,78 mq.**

**Coefficiente di ragguaglio 0,35**

**La superficie ragguagliata (26,78 mq. x 0,35) = 9,373 mq.**

### **SOMMA TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Superficie totale commerciale= (mq. 111,90 + 9,373 mq.)= 121,27 mq.**

**Valore di Mercato del fabbricato ( mq. 121,27 x €/mq. 753,83) = €.** 91.416,96

**Arrotondato a 91.417,00 €.**

### **Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate :**

#### **Foglio 23, part. 221, abitazione posta al piano terra, sub.3**

1. S.C.I.A. in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e variazione prospetti est e nord..... 1.500,00 €.
2. Interessi di segreteria..... 50,00 €.
3. Onorario del tecnico..... 1.200,00 €.
4. Aggiornamento catastale..... 450,00 €.
5. Pratica rilascio Certificato di Agibilità .....1.200,00 €.

**Totale Valore spese:**

---

**4.400,00 €.**

**Spese da detrarre per le servitù di passaggio:**

1. Servitù di passaggio, accesso al tratto di strada privata che attraversa il lotto part. 425.....2.200,00 €. +
2. Servitù di passaggio, accesso all'area di pertinenza del fabbricato part. 221.....2.200,00 €. =

**Totale Valore spese:** 4.400,00 €.

**Valore finale del bene (91.417,00 €. - 8.800,00 €.) = €. 82.617,00**

**Totale Valore ..... €. 82.617,00**

di cui:

**Fanti Mattia per la quota 1/2 = €. 41.308,50**

**Fanti Niko per la quota 1/2 = €. 41.308,50**

**RISPOSTA AL QUESITO N°25**

**CRITERIO DI STIMA**

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni. La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Camera di commercio immobiliare di Viterbo – 1° semestre dal 2023
- ✓ Operatori del settore di zona

*Arch. Giancarlo Pesci*  
*cell. 3475428617 - tel. 0761872189*  
*Email: archgp73@gmail.com*  
*Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it*

### **RISPOSTA AL QUESITO N°26**

#### **PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO**

L'appartamento è in buono stato conservativo. Si trova in una zona di campagna molto vasta, è dotato di riscaldamento, acqua, luce. Risulta difficile individuare la zona dove è ubicato l'immobile perché non indicata nelle mappe stradali dei navigatori e si trova lontano a circa 8-9 minuti di macchina dal centro del paese di Soriano Nel Cimino. Appare non comodo per svolgere le commissioni quotidiane poiché per farle ci si deve spostare sempre in auto. Ottimo investimento sul mercato immobiliare per chi vuole vivere lontano dalla città e dai rumori.

### **RISPOSTA AL QUESITO N°27 INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex. art. 2923, comma 3 c.c.)**

Consultati i dati della Camera di Commercio di Viterbo e altre fonti, il canone relativo al bene in oggetto risulta congruo a quello stimato in funzione dell'attuale andamento del mercato.

### **RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34**

#### **INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI**

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno **22.05.2024**, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

*Arch. Giancarlo Pesci*  
*cell. 3475428617 - tel. 0761872189*  
*Email: archgp73@gmail.com*  
*Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it*

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- Copia dei documenti urbanistici
- Copia dei verbali d'accesso
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

**allegati alla presente CTU:**

- allegato n° 1    Verbale di accesso del 12.01.2024 e del 18.01.2024**
- allegato n° 2    Rilievo fotografico del 18.10.2023**
- allegato n° 3    Ispezione ipotecaria n° VT 56644/3 – VT 56644/4 del 2023**
- allegato n° 4    Visure e schede catastali**
- allegato n° 5    Atto di Divisione Notaio \*\*\*\*\*del 27/10/1992, Rep. 6624**
- allegato n° 6    Atto Cess. di Diritti Reali a Titolo Grat, Notaio \*\*\*\*\*  
del 20/06/2014, Rep. 92694**
- allegato n° 7    Estr. per Riassunto dell'Atto di Nascita \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\***
- allegato n° 8    Certificato di Residenza di \*\*\*\*\***
- allegato n° 9    Estr. per Riassunto dell'Atto di Nascita \*\*\*\* di \*\*\*\*\***
- allegato n° 10    Certificato di Residenza di \*\*\*\*\***
- allegato n° 11    Rilievo architettonico del 18.10.2023**
- allegato n° 12    Certific. di Destinazione Urbanistica del 12.01.2024**
- allegato n° 13    Nulla Osta del 29/03/1974**
- allegato n° 14    Attestazione Usi Civici del 12.02.2024**
- allegato n° 15    Contratto di comodato 02/10/2017**

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,  
Viterbo 22.02.2024

In fede  
Il C.T.U  
Arch. Giancarlo Pesci