

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 218/2022

---

**Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXXX )

**Debitore: Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX**

---

**Data udienza:** 20/12/2023 - ore 9:00

**Giudice:** Dott. Federico Bonato

---

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla XXXXXXXXXXXXXXXX rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXX ;

Il sottoscritto **Geom. XXXXXXXXXXXX XXX** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°XXXX, con recapito in Viterbo, Via XXXXXXXXXXXX n°XX è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 06/06//2022, il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

---

**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;**

---

**Documentazione in atti:**

- Nota di deposito.



- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale, redatta a cura della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano – Notaio , fino alla data del 09/01/2022.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

---

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

---

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

i dati del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della parte debitrice come meglio di seguito illustrato:

**Ubicazione:** Comune di VITERBO (VT) – Via Monfalcone n° XX – Piano 2- S1.

**Tipo bene pignorato:** Appartamento con garage di pertinenza .

**Identificativi catastale:** Foglio176 – P.lla 471 - sub. 10 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6,5 vani -rendita € 839,24 .

**Intestazione catastale:**

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – nato a XXXXXXXXXXXX (VT) il XX/XX/XXXX  
CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 .

**(All.ti 1 – 2 )**

---

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

---

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:



**Ubicazione:** Comune di Viterbo (VT) – Via Monfalcone n° XX

- **Tipo bene pignorato:** Appartamento

**Identificativi catastale:** Foglio 176– P.lla 471 - sub. 10 - Categoria A/2 di classe 3 - consistenza di 6,5 vani -rendita € 839,24.

L'immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, è identificata al Catasto Fabbricati con la **Particella n° 471** del **Foglio n° 176** del Comune di Viterbo , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

**Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 471 - (All. 2 )**

- 1- **Situazione dell'immobile che conferma la precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 (antecedente all'impianto meccanografico). L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo ma risulta variata rispetto all'attualità la consistenza e la rendita che dall'impianto al 01/01/1992 ha subito una variazione del quadro tariffario con consistenza di 7,5 vani e la Rendita in lire 2.700 .**
- 2- **Situazione dell'immobile dal 01/01/1992 al 01/01/1994. L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo ma risulta variata rispetto all'attualità la rendita che dall'impianto al 01/01/1992 ha subito una variazione del quadro tariffario e che risultava in lire 1.987.500 .**
- 3- **Situazione dell'immobile dal 01/01/1994 al 03/11/2016 .L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo con la stessa consistenza ma risulta variata rispetto all'attualità la rendita che ha subito una variazione del quadro tariffario e che risultava in lire 1.875.000 pari ad € 968,36**
- 4- **Situazione dell'immobile dal 03/11/2016 al 29/09/2017. L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo ma risulta variata la consistenza che risultava in 6,5 vani e la rendita che ha subito una variazione del quadro tariffario che risultava in € 839,24 ciò a seguito di una Diversa distribuzione di spazi interni (Pratica n° VT 0104830 in atti dal 03/11/2016 n. 49146.1/2016)**
- 5- **Situazione dell'immobile dal 29/09/2017 all'attualità . L'unità immobiliare è identificata nello stesso modo e fino all'attualità ha mantenuto invariata la consistenza e la rendita a seguito di validazione di classamento del 29/09/2017 confermando quindi i dati precedenti.**
- 6- **Situazione degli intestatari degli immobili dall'impianto al 04/10/1983 - Gli intestatari risultava il Sig. XXXXXXXXXXXX .**
- 7- **Situazione degli intestatari degli immobili dal 04/10/1983 al 07/11/1988 - Istrumento Atto Pubblico del 04/10/1983 Voltura in atti dal 20/07/1987 -Repertorio n° 10334 – Rogante Dott. ANNIBALDI LUIGI con sede: Ronciglione - Registrazione n. 9698/1983). L'unità immobiliare è acquisita da XXXXXXXXXXXX con la quota di possesso di 1/1 e la relativa identificazione catastale dell'immobile risulta invariata.**
- 8- **Situazione degli intestati dal 07/11/1988 al 03/05/1999 - Istrumento Atto Pubblico del 07/11/1988 Voltura in atti dal 19/03/2002 - Repertorio n° 22531 – Rogante ANNIBALDI sede: Viterbo – Registrazione n° 6317 del 24/11/1988 Compravendita Voltura n.**



9573.1/1988). Gli intestatari dell'unità immobiliare risultano i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX ciascuno per la relativa quota di ½ ciascuno.

- 9- **Situazione degli intestati dal 03/05/1999 all'attualità - Istrumento Atto Pubblico del 03/05/1999 - Voltura in atti dal 02/06/1999 - Repertorio n° 2292 – Rogante CASTALDI ADRIANO sede: Canino (VT) Compravendita – Voltura n° 3890.1/1999 del 02/06/1999. L'unità immobiliare è acquisita dall'attuale Proprietario, Sig. XXXXXXXXXXXX (Debitore Esecutato) per l'intera quota di possesso.**

Pertanto nella loro relativa storia gli immobili di cui sopra oggetto della perizia identificati attualmente al Foglio 176 p.lla 471 sub. 10 del Comune di Viterbo (VT) hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà :

- **DOCUMENTO DEL 04/10/1983** - Voltura in atti dal 20/07/1987 - Repertorio n° 10334 – Rogato in Ronciglione (VT) dal Notaio Dott. Annibaldi Luigi - Registrazione n. 8403 del 21/10/1984 (n. 9698/1983).
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 07/11/1988 - Voltura in atti dal 19/03/2002 - Repertorio n° 22531 – Rogato in Viterbo dal Notaio Dott. Annibaldi Luigi - Registrazione n. 6317 del 24/11/1988 Voltura n. 9573.1/1988 – Pratica n. 48276 . **(All. 9)**.

- 10- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 03/05/1999, in atti dal 02/06/1999 - Repertorio n° 2292 – Rogato in Canino (VT) dal Notaio Dott. Castaldi Adriano sede: Canino (VT) – Voltura n. 3890.1/1999. Con il seguente Atto l'unità immobiliare è acquisita dall' attuale Proprietario , Sig. XXXXXXXXXXXX , attualmente Debitore Esecutato. **(All. 10)**.

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

---

**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);

---

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**IMMOBILE** : Comune di Viterbo (VT)- Foglio **176** – P.lla **471** - sub. **10** - Categoria **A/2** di classe **3** - consistenza di **6,5 vani** -rendita € **839,24**.(Via Monfalcone XX, piano secondo- seminterrato )



**1. TRASCRIZIONE del 14/11/1988** - Registro Particolare 10339 Registro Generale 13336 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 22531 del 07/11/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. TRASCRIZIONE del 11/05/1999** - Registro Particolare 4973 Registro Generale 6678 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 2292 del 03/05/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA .

**3. ISCRIZIONE del 22/09/1999** - Registro Particolare 2617 Registro Generale 12609 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 2646 del 15/09/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

**1. Comunicazione n. 1500 del 17/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 31/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

**4. ISCRIZIONE del 21/04/2017** - Registro Particolare 687 Registro Generale 5344 Pubblico ufficiale CIAMBELLA BIANCAMARIA Repertorio 3902/2568 del 20/04/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**5. ISCRIZIONE del 02/04/2020** - Registro Particolare 538 Registro Generale 4135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 269 del 04/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

**6. TRASCRIZIONE del 28/12/2022** - Registro Particolare 17249 Registro Generale 21441 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 2127 del 15/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(All. 4).

---

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

---

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per l'unità immobiliare pignorata al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti **(All.1)**;
- l'attuale scheda catastale relativa al subalterno 10 della P.lla 471 - Foglio 176 presentata il 03/11/2016 a seguito di Accatastamento . **(All. 3)** ;

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici **(All. 12)**.



---

**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);

---

In merito al presente quesito, sono state effettuate le richieste di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Viterbo (VT), presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Certificati Anagrafici di Stato Civile ed Estratto di Matrimonio del Sig. XXXXXXXXXXXX il quale è stato accertato che in data 26/06/1988, si è unito in Matrimonio nel Comune di Viterbo con XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX (Atto n° 205 P.2 S. A anno 1988 in regime di Separazione dei beni come da dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio controscritto.

**Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data XX/XX/XXXX n° XXXX/XXXX è stata omologata la separazione consensuale tra coniugi.**

**(All. ti 5 - 6).**

---

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

---

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio, il giorno 21/06/2023 come riportato nel verbale di sopralluogo chiuso alle ore 16:15 è stato possibile accedere all'immobile oggetto di esecuzione. **(ALL. 15)**

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta :

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Viterbo (VT) in Via Monfalcone n° XX, Piano Secondo e seminterrato . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 176 - Particella 471- sub. 10**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **3** con consistenza di **6,5 vani** ed una rendita pari a **€ 839,24**.

I beni pignorati di cui sopra elencati hanno le seguenti intestazioni:



- **XXXXXXXXXXXXX** – nato a **XXXXXXXXX** (VT) il **XX/XX/XXXX**  
CF: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 .

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare pignorata è situato in zona prettamente residenziale (vedi inquadramento cartografico **ALL. 12**) ed è inserita all'interno di una palazzina con facciata prevalentemente a cortina . L'edificio su cui è situato l'immobile pignorato risulta non dotato di ascensore nel relativo vano scale condominiale ed è costituito da diverse unità immobiliari tra cui appartamenti e i relativi garages di pertinenza , di proprietà esclusiva ai vari appartamenti e situati nel piano seminterrato .

Il fabbricato sia dal punto di vista strutturale ma anche per quel che riguarda la relativa copertura a tetto, si presenta in condizioni abbastanza buone , ciò come meglio illustrato nell'elaborato fotografico allegato (**ALL. 11**)

Gli immobili, tutti compresi nella particella 471, hanno una destinazione di tipo Residenziale (vedi inquadramento cartografico **ALL. 12**).

Complessivamente le condizioni del vano scala ed esterne dell'intero fabbricato risultano buone. Da quanto comunicato dall'Amministratore pro tempore, non esistono ulteriori pertinenze a servizio dell'immobile oggetto di consulenza e la quota parte millesimale riferita all'intera proprietà (sub. 10 del Foglio 176 – p.lla 471) oggetto di esecuzione è pari a 158,000/1000.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

### **(Foglio 6, Particella 239, sub. 33)**

#### **– APPARTAMENTO (Piano Secondo)**

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno si percorre un tratto di area comune che collega direttamente la via principale denominata appunto Via Monfalcone ; tale area risulta a servizio del fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato e di un'altra palazzina pressappoco simile situata in adiacenza rispetto alla strada principale e attraverso il quale conduce ai portoni d'ingresso condominiale di entrambi i fabbricati. L'area esterna quindi risulta area condominiale alle due Palazzine ma anche ai relativi Garages di pertinenza situati nella parte centrale tra le due palazzine e risulta quindi insistente sulla stessa particella che identifica le due palazzine e risulta destinata come parcheggio condominiale e area comune di manovra per i relativi garage di proprietà esclusiva dei soprastanti appartamenti.

Nell'ingresso condominiale al fabbricato su cui insiste l'appartamento pignorato oggetto di Consulenza si ha accesso all'androne e al relativo corpo scala condominiale senza ascensore.

Raggiunto il pianerottolo condominiale al secondo piano , si giunge all'appartamento oggetto di stima e il cui accesso principale , caratterizzato da una porta blindata ,immette in modo diretto nel



vano Soggiorno , all'interno del quale, nel lato sinistro entrando dalla porta d'ingresso all'appartamento si estende un ampio angolo cottura e due balconi uno a completo servizio del

soggiorno stesso l'altro a servizio dell'angolo cottura ma anche di una camera da letto e un servizio igienico. Entrambi i balconi hanno affaccio su distacco con altri fabbricati situati nelle circostanze. Nella parte frontale al portone d'ingresso all'appartamento è presente la camera da letto con all'interno un bagno di servizio con il balcone che risulta essere lo stesso a servizio dell'Angolo cottura come già sopra meglio specificato e descritto. Nella parte destra invece , rispetto all'ingresso principale dell'unità oggetto di Consulenza, si estende un corridoio all'interno del quale è presente la zona notte con altre due camere da letto di cui una matrimoniale e un servizio igienico.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 13 ).

Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie sulla parte destra del pianerottolo del vano scale condominiale del piano secondo mentre nel lato opposto (lato sinistro del piano ) si estende un altro appartamento di Terzi. Su ciascun piano sono presenti quindi due appartamenti indipendenti, tutti ad uso abitativo – residenziale. Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con l'interno 4, confina per un lato con il vano scale condominiale e l'unità immobiliare adiacente ,situata nello stesso pianerottolo condominiale mentre i restanti lati risultano in affaccio sull'area circostante su cui insiste il fabbricato e comunque con affaccio su distacco con altri fabbricati circostanti esterni alla relativa particella .

Tutti gli ambienti che costituiscono l'appartamento sono provvisti di superfici finestrate ad eccezione del vano ripostiglio situato nel balcone . Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento risulta autonomo alimentato da una caldaia murale esterna a metano presente all'interno di un balcone e destinata anche al riscaldamento dell'acqua sanitaria, nel vano destinato a soggiorno è presente un climatizzatore.

Il Garage situato al piano seminterrato risulta carrabile con serranda elettrica, l'interno risulta pavimentato e dotato di impianto elettrico e impianto idrico.

In fase di sopralluogo è stata accertata la presenza su alcune parti delle pareti di infiltrazioni pregresse , dovute con molta probabilità ad infiltrazioni provenienti dalla copertura soprastante, a terrazza praticabile, di proprietà esclusiva e per la quale risulterebbe necessario il ripristino della relativa impermeabilizzazione e pavimentazione.

**Lo sviluppo totale della superficie utile interna dell'appartamento pignorato è di 67,13 mq con un'altezza pari a ml 2,95.**

**Lo sviluppo totale delle superfici scoperte (balconi) è di 17,95 mq**



**1- Soggiorno con Angolo cottura = 15,60 mq.**

**2- Camera da letto 1 = mq 10,16**

**3- Bagno 1 = mq 5,53**

**4- Disimpegno = 4,07 mq**

**5- Bagno 2 = mq 6,10**

**6- Camera da letto 2 = 15,67 mq**

**7- Camera da Letto 3 = 8,60 mq**

**8- Ripostiglio = 1,40 mq**

**9- Balcone 1 = 8,85 mq**

**10- Balcone n° 2 = 9,10 mq**

**11- Garage piano S1 = mq 13,40**

Le condizioni interne dell'appartamento sono generalmente buone, le pareti e i soffitti sono a intonaco civile e tinteggiati prettamente con colore bianco mentre una camera da letto (3) risulta con carta da parati e il soggiorno con le pareti di diversa tonalità di colore. La pavimentazione interna è della medesima tipologia in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni che sono stati di recente rinnovati per quanto riguardano l'impianto idraulico e le finiture, la pavimentazione dell'Angolo cottura che è stato sovrapposto a quello esistente e la camera da letto 2 su cui è stato installato il parquet sovrapposto sempre alla pavimentazione originaria. L'accesso principale all'ingresso dell'appartamento è caratterizzato da una porta blindata mentre le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi risultano in legno con vetrocamera; ogni finestra e porta finestra è caratterizzata dalla presenza di una controfinestra in alluminio con un vetro e da tapparelle e zanzariere. L'impianto elettrico risulta in buone condizioni, adeguato quest'ultimo per quel che riguarda il rispetto delle normative vigenti.

Su ciascun ambiente interno che costituisce l'appartamento è presente un radiatore in ghisa inoltre nel Soggiorno è presente anche un climatizzatore con relativa unità esterna situata nel balcone (2) mentre nei due balconi sono presenti delle tende da sole con rullo seppur in condizioni tali per la quale si ritiene necessaria la sostituzione del tessuto.

Durante le fasi di rilievo non è stata riscontrata incongruenza tra la scheda catastale (presentata il 03/11/2016) e lo stato di fatto ad eccezione dal fatto che nel bagno 2 non è stata erroneamente riportata la finestra nonostante quest'ultima è stata sempre presente fin dalla realizzazione del fabbricato, ciò è dimostrato dal fatto che tale finestra è riportata nella planimetria storica dell'unità oggetto di Consulenza presentata in data 27/03/1970 a seguito dell'ultimazione dell'intero fabbricato (ALL. 3/A); inoltre in sede di sopralluogo l'infisso di quella finestra è risultato della stessa tipologia di tutte le altre finestre all'interno dell'appartamento a dimostrazione del fatto che non ci sono state



reali variazioni con eventuale tamponatura. Tale incongruenza risulterebbe nell'ultima pratica urbanistica CILA presentata in Comune nel 2016 con la quale negli elaborati grafici di progetto non risulta essere stata riportata la finestra nello stesso bagno con conseguente successivo errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale attualmente agli Atti . In ogni caso, secondo lo stato attuale dei luoghi al momento del sopralluogo, le tramezzature interne non hanno subito nessuna variazione. (All. 3 – All. 3/A – All. 14/A - All. 13 ).

---

---

**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;

---

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare l'immobile oggetto di stima e la relativa storia catastale.

#### **Dati dell'intero compendio pignorato**

- Immobile con destinazione **Appartamento censito al Foglio176 – P.lla 471 - sub. 10** Categoria **A/2** di classe **3** - consistenza di **6,5 Vani** - rendita **€ 839,24**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano Secondo** di una palazzina sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Monfalcone n° XXX- interno XXX con relativo garage di pertinenza esclusiva situato al Piano Seminterrato .
- 
- 

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;



---

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, l'immobile oggetto dell'esecuzione in corso non ha invaso porzioni aliene. Per quanto riguarda lo sviluppo interno del Sub. 10 della P.lla 471 del Foglio 176 (Appartamento con relativo garage di pertinenza) non sono state riscontrate delle incongruenze con gli attuali elaborati agli atti presso il Catasto e relativamente alle tramezzature interne ad eccezione di un errore di rappresentazione grafica relativamente all'interno di un servizio igienico (Bagno 2) all'interno del quale non è stata erroneamente riportata graficamente una finestra.

La planimetria catastale attuale è stata presentata in fase di variazione di accatastamento regolarmente autorizzato e con data di presentazione 03/11/2016 ; successivamente non è stata presentata per l'unità in questione nessuna ulteriore variante catastale successiva. (ALL. 3) .

Lo sviluppo interno dell'appartamento risulta meglio illustrato nella planimetria del Rilievo dello stato attuale eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 13) .

---

---

**10) segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;

**segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

---

Sulla base della situazione Catastale e la natura del Condominio, per l'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato, situata nel Comune di Viterbo (VT) – Via Monfalcone n° XX e identificato catastalmente al Foglio 176 p.lla 471 sub. 10, include ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali, individuati sui beni comuni non censibili come il vano scala, le aree di manovra ecc..., nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade di passaggio che per tanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.

---

---



**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;

---

Come riportato nei precedenti quesiti, l'immobile in questione non deriva da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo. Dal momento della costruzione ha mantenuto la medesima superficie e sagoma.

L'immobile che, in ogni caso, costituisce il Compendio pignorato, non è stato ceduto a Terzi.

---

**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;

---

Per l'unità immobiliare identificata al Foglio 176 , Particella 471 subalterno 10, che identifica un appartamento di Civile abitazione, la planimetria presente agli atti in Catasto non contiene delle difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo soprattutto per quel che riguarda la disposizione delle tramezzature ; unica difformità è data dal fatto che nel bagno (2) non è stata erroneamente riportata la finestra nonostante quest'ultima è stata sempre presente fin dalla realizzazione del fabbricato; ciò è dimostrato dal fatto che tale finestra è riportata nella planimetria storica dell'unità oggetto di Consulenza presentata in data 27/03/1970 a seguito dell'ultimazione dell'intero fabbricato (**ALL. 3/A**) , inoltre in sede di sopralluogo l'infilso di quella finestra è risultato della stessa tipologia di tutte le altre finestre all'interno dell'appartamento a dimostrazione del fatto che non ci sono state reali variazioni di tamponatura. Tale incongruenza risulterebbe anche nell'ultima pratica urbanistica CILA presentata in Comune nel 2016 con la quale negli elaborati grafici di progetto non risulta essere stata riportata la finestra nello stesso bagno con conseguente successivo errore di rappresentazione grafica nella planimetria catastale attualmente agli Atti. Per poter regolarizzare tale difformità non è fattibile procedere in modo diretto poiché è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia SCIA che giustifichi dal punto di vista Urbanistico l'errore di rappresentazione grafica di cui sopra e consenta quindi la successiva variazione catastale planimetrica aggiornata secondo la SCIA presentata e in base allo stato reale pregresso ma anche attuale del servizio igienico (bagno 2).



Quanto sopra risulta meglio illustrato nell'attuale planimetria catastale agli Atti e nella planimetria catastale storica di cui sopra , entrambi allegate (**All. ti 3 – 3/A**) e la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi a seguito del sopralluogo (**All. 13**)

---

---

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

---

Per l' immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Viterbo (VT) e identificato catastalmente al Foglio 176 p.lla 471 sub. 10 , secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA B3** – che prevede Saturazione e sostituzione Edilizia.

La relativa Concessione e i certificati di abitabilità rilasciata dal Comune di Viterbo (VT) fanno riferimento ad unità immobiliari di tipo civile – residenziale , quindi dal piano primo e soprastanti insistono appartamenti ad uso abitativo con i relativi garage esclusi di pertinenza nel piano Seminterrato rispetto alla via principale denominata Via Monfalcone.

**(ALL. ti 12 - 14)**

---

---

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

---

Per quanto riguarda l' immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Viterbo , Via Monfalcone n° 26 e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 176 particella 471, subalterno 10 è inserito all'interno di un unico fabbricato con lotto circostante comprendente quest'ultimo anche i relativi garage di pertinenza esclusiva.

A seguito dell'Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo è stato accertato che la realizzazione del fabbricato su cui insiste l'immobile pignorato oggetto di Consulenza risulta essere stata effettuata in conformità delle normative urbanistiche ed edilizie con regolare Concessione Edilizia identificata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo nei Registri Comunali delle Licenze Edilizie al n° XXXXX del 27/05/1968 ( Concessione Edilizia Originaria) con rilascio dei certificati di abitabilità di tutte le unità immobiliari in data 21/04/1970. Per la suddetta pratica Edilizia non risultano presenti gli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia e agli Atti del fascicolo con la quale si autorizzava la costruzione dell'intera palazzina . (**All. 14**)



Per quanto riguarda invece l'unità immobiliare oggetto di Consulenza, dalla Costruzione della palazzina è stata presentata una Pratica Urbanistica CILA per diversa distribuzione degli spazi interni Pr. n° 0074947 del 26/10/2016; negli elaborati grafici allegati a quest'ultima pratica non è stata riportata erroneamente una finestra all'interno di un servizio igienico (Bagno 2 ) che contrariamente risultava essere presente fin dalla realizzazione dell'intero fabbricato e riportata anche nella planimetria catastale storica presentata in data 27/03/1970 a seguito dell'ultimazione dell'intero fabbricato (ALL. 3/A – 14/A). Tale disguido è stato erroneamente ripetuto nella presentazione della planimetria catastale aggiornata a seguito della variazione catastale derivata dalla pratica CILA suddetta. (ALL. ti 3- 13). Per poter regolarizzare tale difformità è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia SCIA che giustifichi dal punto di Urbanistico l'errore di rappresentazione grafica di cui sopra e consenta quindi la successiva variazione catastale planimetrica aggiornata secondo la SCIA presentata e quindi della situazione attuale.

---

---

**15) verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;**

---

---

Come già esposto al quesito precedente, per le unità immobiliari pignorate e oggetto di valutazione ,identificate al Foglio 176, particella 471 sub. 10 non è stata presentata nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dal rilascio dell'Originaria Concessione Edilizia che hanno autorizzato la realizzazione del fabbricato su cui insiste l' immobile pignorato, è stata presentata per quest'ultimo soltanto una Pratica Urbanistica CILA per diversa distribuzione degli spazi interni Pr. n° XXXXXX del 26/10/2016 (ALL. ti 14 – 14/A).

---

---

**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;**

---

---



L'immobile pignorato è di proprietà del Debitore Esecutato intestatario per l'intera quota di possesso di 1/1 come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2 ; pertanto all'attualità , l'immobile oggetto di stima , non risulta essere gravato da oneri e pesi di cui al quesito.

---

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

---

L' immobile oggetto di Perizia situati in Via Monfalcone n° XXX del Comune di Viterbo (VT) e identificato catastalmente al Foglio 176 p.lla 471 sub. 10, e situato all'interno di un contesto condominiale in cui è nominato un Amministratore pro-tempore con sede nel Comune di Viterbo (VT).

Dopo aver identificato il Nominativo dello Studio che ha in gestione il Condominio, il sottoscritto ha preso contatto con la suddetta Gestione con sede in Viterbo (VT) , Via XXXXXXXXXXXX .

L'Amministratore pro- tempore ha dichiarato e messo per iscritto (**ALL. 8**) quanto segue:

- Le spese annue di gestione sono pari ad 627,29 € annui .
- In merito a pagamenti negli ultimi due anni , da parte dell'intera proprietà oggetto di perizia e appartenente al Debitore esecutato , risultano dal punto di vista economico pendenze nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 158,000/1000 riferita interamente al subalterno 10 interno 4 , oggetto di esecuzione, per un importo complessivo di € 515,02 salvo eventuali modifiche di dettaglio all'esito dell'approvazione del redigendo bilancio consuntivo al 31/12/2023 come dettagliatamente specificato nella dichiarazione dell'Amministratore di cui si allega (**ALL. 8**)
- Non sono in corso manutenzioni ordinarie, procedure giudiziarie e cause civili in ambito Condominiale.

---

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

---

La natura dell' immobile pignorato e la relativa consistenza attuale nonché la relativa identificazione portano di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:



## LOTTO UNICO :

- **Piena Proprietà del Debitore esecutato per l'intera quota di 1/1** dell'unità censita al Comune di Viterbo (VT) , Via Monfalcone n° XXX  
**Abitazione di tipo civile: Foglio 176 – Particella 471 - Sub. 10.**  
Categoria A/2 – classe 3 – consistenza 6,5 vani e una rendita di € 839,24.

---

**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 prevedendogli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

---

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, l'immobile è pignorato per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intera quota di possesso di 1/1 sull'immobile che costituisce il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n° 2.

---

**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 D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

---

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 176 del Comune di Viterbo (VT) p.lla 471 sub. 10, risulta parzialmente affittato con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate ; tale locazione riguarda esclusivamente una camera da letto dell'appartamento con l'utilizzo delle parti comuni .

A tal proposito , in data 08/06/2023 il sottoscritto CTU ha fatto richiesta presso gli uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere. A seguito della richiesta l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e



all' immobile pignorato richiamato nella richiesta, è presente un contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il XXXXXXXXX con prot. XXXXXXXXXXXX con la quale il Sig. XXXXXXXXXXXX, Debitore esecutato, ha concesso in Locazione una camera con l'uso esclusivo delle parti comuni dell' unità pignorata alla Sig. ra XXXXXXXX nata in XXXXXX il XX/XX/XXXX, c.f. (XXXXXXXXXXXXXX) (All. 7)

---

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

---

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto risulta occupato dal Debitore Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare e come già specificato, l'appartamento oggetto di stima, risulta locato SOLO PARZIALMENTE (Una camera da letto con l'uso esclusivo delle parti comuni) da Affittuario con regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell' Entrate come riportato nell'All. 7).

In ogni caso il Valore locativo per l'intero LOTTO UNICO (immobile identificato al Foglio 176 del Comune di Viterbo, p.lla 471 sub. 10), basato sulla banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I., ponderato con i valori medi di locazione degli immobili residenziali – abitativi presenti nella stessa zona e con le relative caratteristiche, è stimato in € 570,00/ mensili.

Tale importo è stato anche reperito tramite consultazione di agenzie immobiliari, le stesse che hanno collaborato alla determinazione del Valore di Stima per il compendio pignorato. Le Agenzie che sono state consultate e hanno dato disponibilità a fornire i dati necessari saranno dettagliatamente descritte nella risposta al quesito n° 25.

---

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

---

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.



---

**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;

---

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- per tutti gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (**ALL. 13**), sulle aree in cui insistono gli immobili pignorati non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.
- Sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale non corrisposti. Come da dichiarazione dell'Amministratore (**ALL. 8**) non risulta essere stato pagato nei confronti del Condominio un importo pari ad € **512,02** salvo eventuali modifiche di dettaglio all'esito dell'approvazione del redigendo bilancio consuntivo al 31/12/2023. Pertanto l'acquirente, appena espletate le procedure di trasferimento, dovrà prendersi carico di tali oneri nei confronti del Condominio .

---

**24) determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia 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;**

---

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

#### **LOTTO UNICO**

- **APPARTAMENTO (Viterbo - Foglio 176, particella 471- sub. 10)**

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza interna pari a 2,90 ml.



1- Soggiorno con Angolo cottura = 15,60 mq.

2- Camera da letto 1 = mq 10,16

3- Bagno 1 = mq 5,53

4- Disimpegno = 4,07 mq

5- Bagno 2 = mq 6,10

6- Camera da letto 2 = 15,67 mq

7- Camera da Letto 3 = 8,60 mq

8- Ripostiglio = 1,40 mq

9- Balcone 1 = 8,85 mq

10- Balcone n° 2 = 9,10 mq

11- Garage piano S1 = mq 13,40

1- Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 8= 67,13 mq

2- Accessori indiretti 25% - totale superfici dal n° 9 alla n°11 = 7,83 mq

**Somma totale superficie unità immobiliare (vani principale e accessori diretti + accessori indiretti) = mq tot. 74,96**

**Stima di partenza per € 1.350,00 /mq per le superfici di cui sopra:**

Vani principali, accessori diretti e indiretti (74,96 mq x € 1.350,00/mq) = 101.196,00 €

**Valore unità STIMATO = 101.196,00 €**

---

**Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente**

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5 % = 5.059,80 €

**Valore lordo = 101.196,00 € - (5.059,80 €) = VALORE DECURTATO 96.136,20 €**

---

**VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO**

**(Foglio 176, particella 471 sub. 10)**



**VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 96.136,20 €**

---

**Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO**

**DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:**

- Spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Viterbo di Pratica Edilizia SCIA senza opere edilizie al fine di regolarizzare l'errore grafico relativo al mancato inserimento nell'ultima Pratica CILA agli Atti di una finestra in un servizio igienico a servizio dell'unità immobiliare pignorata oggetto di Consulenza come dettagliatamente descritto nella risposta ai quesiti n° 7-12-14 . Successivamente alla pratica edilizia di cui sopra e sulla base di quanto contenuto in essa e quindi in Loco è necessario presentare in Catasto la variazione catastale con la planimetria dell'Appartamento aggiornata allo stato di fatto : : - **150,00 € (Diritti di segreteria Comune e spese catastali).**
- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del Professionista , compresi oneri di legge , per presentazione presso il Comune di Viterbo di Pratica Edilizia SCIA di cui sopra e quindi per la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria al fine di rettificare il mancato inserimento della finestra all'interno del servizio igienico che erroneamente non è stata riportata negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica CILA presentata e attualmente agli Atti in Comune e la successiva pratica di Variazione di accatastamento per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetria aggiornata con lo stato di fatto e sulla base di quanto riportato nella SCIA di rettifica : - **1.000,00 €**
- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - **5% = - 4.806,81 €**

**VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =**

**96.136,20 € - (5.956,81 €) = Valore decurtato 90.179,39 €**

**VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 90.179,39 €**

**VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO**

**= 90.180,00 €**

---

**25) indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di



compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

---

### **Mercato immobiliare**

Dal 2008 il mercato immobiliare residenziale ha registrato una flessione media di oltre il 30%. L'attuale condizione economica rende già svantaggiosa la commerciabilità (in locazione o vendita) di immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, creando un forte scompensamento tra una sempre più elevata offerta a fronte di una domanda altalenante.

Dalle indagini di mercato è stato più volte segnalato il calo che colpisce da tempo le vendite delle nuove costruzioni, con i conseguenti ribassi dei prezzi da parte dei costruttori. Di conseguenza ciò ha influenzato negativamente il valore degli immobili datati, da ristrutturare e/o di classe energetica svantaggiosa, con il risultato di un consistente deprezzamento nell'arco di pochi anni.

### **Criterio di valutazione**

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Ronciglione : Ag. imm.ri: XXXXXX dell'Agenzia Immobiliare Tecnorete con sede in Viterbo Via XXXXXX ; XXXXXX dell'Agenzia Immobiliare denominata "Viterbo Immobiliare" con sede in Viterbo Via XXXXXXXX e infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

---

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia:** VITERBO

**Comune:** VITERBO

**Fascia/zona:** Semicentrale/QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA

**Codice di zona:** C3

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1400	L	5	7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2100	L	7	8,5	N
Box	NORMALE	700	900	L	4,5	6	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1900	L			
Ville e Villini	Ottimo	1600	2300	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.



VITERBO**OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI  
DELLA PROVINCIA DI VITERBO****PRIMO SEMESTRE 2020**

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

Comuni: Viterbo e Vitorchiano

**I° SEMESTRE 2020**

<b>Viterbo centro</b>	Compravendita Euro/mq.	Locazione <b>bilocale</b> Euro/Mese	Locazione <b>trilocale</b> Euro/Mese	Locazione Bilocale <b>Arredato</b> Euro/mese	Locazione Trilocale <b>Arredato</b> Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1000 - 1400	280-380	350-450	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	800 - 1000	250-350	300-400	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	500-800					stazionaria
Posti auto coperti	600-800					stazionaria
Box singoli	700					stazionaria
Uffici	1000-1400					stazionaria
Negozi	1000-2000					stazionaria
Locali per attività artigianali	300 - 500					stazionaria

<b>Viterbo semiperiferia</b>	Compravendita Euro/mq.	Locazione <b>bilocale</b> Euro/Mese	Locazione <b>trilocale</b> Euro/Mese	Locazione Bilocale <b>Arredato</b> Euro/mese	Locazione Trilocale <b>Arredato</b> Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-2000	300 - 400	400 - 470	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1500	280 - 380	380 - 440	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	700-1000					stazionaria
Posti auto coperti	500					stazionaria
Box singoli	600-800					stazionaria
Uffici	1200-1500					stazionaria
Negozi	1200-1800					stazionaria
Locali per attività artigianali	350 - 500					stazionaria

<b>Viterbo periferia e Vitorchiano</b>	Compravendita Euro/mq.	Locazione <b>bilocale</b> Euro/Mese	Locazione <b>trilocale</b> Euro/Mese	Locazione Bilocale <b>Arredato</b> Euro/mese	Locazione Trilocale <b>Arredato</b> Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1600	260-270	350	310-330	380	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1000	260-270	300	280 - 300	360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-700					stazionaria
Posti auto scoperti	180					stazionaria
Posti auto coperti	270					stazionaria
Box singoli	600					stazionaria
Uffici	700-1000					stazionaria
Negozi	650-700					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	250-300					stazionaria

<b>Terreni</b>	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili *	80-140			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		1,5 - 2,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,2 - 2,5		stazionario

\* I terreni da urbanizzare, si attestano sui valori minimi.



## Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed ,in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi. Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

---

## LOTTO UNICO

Foglio 176 - p.lla 471 - sub. 10, Comune di Viterbo (VT)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a : **90.180,00 €**

---

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

---

La tipologia dell' immobile che costituisce il compendio pignorato e per le relative caratteristiche può essere utilizzato a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione principale di tipo civile ma anche come seconda casa.

---

**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;

---



Come specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per l' unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato risulta essere in corso un contratto di locazione per una porzione di unità immobiliare come dichiarato per iscritto dall' Agenzia dell' Entrate (ALL. 7) ma non sussiste in ogni caso una inadeguatezza del Canone di Locazione (ex art. 2923, comma 3 c.c.).

---

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**

---

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 130 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini.

---

**29)** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l' emissione dell' ordinanza di vendita ai sensi dell' articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

---

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata e raccomandata A/R (All.16 – All. 17 ), al sottoscritto (trascorsi i 15 giorni) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

---

**30)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l' emissione dell' ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd. “busta telematica”, che sarà depositata dall' esperto, l' atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

---



Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 22**)

---

---

**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 17.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

---

---

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 18 - 19**).

---

---

**33) alleggi** 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 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);

---

---

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (**ALL. 11**).

---

---

**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;

---

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (**All. ti 20 -21**).

---

---

**Allegati n° 24 alla Relazione di n° 27 pagine.**

**All. 1:** visura catastale attuale

**All. 2:** Visura storica.

**All. 3:** Planimetria catastale appartamento.

**All. 3/A:** Planimetria catastale storica appartamento (presentata in data 27/03/1970)

**All. 4:** Visura con trascrizioni e iscrizioni ipotecarie Lotto unico

**All. 5:** Certificato Anagrafico di Stato Civile Debitore Esecutato.

**All. 6:** Certificato di Matrimonio e relativo estratto Debitore Esecutato

**All. 7 :** Contratto di Locazione in corso su immobile pignorato.

**All. 8:** Dichiarazione da parte dell'Amministratore per gestione Condominio.

**All. 9:** Atto Pubblico Notaio Annibaldi L. Rep. n° 22531 del 07/11/1988.

**All. 10:** Atto Pubblico Notaio Castaldi A. Rep. n° 2292 del 03/05/1999.

**All. 11:** Elaborato fotografico Lotto unico.

**All. 12:** Cartografie immobile pignorato.

**All. 13:** Rilievo stato attuale al momento del sopralluogo lotto unico.

**All. 14 :** Pratica Ediliza n° XXXX/68 che ha autorizzato la costrizione della palazzina su cui insiste il Compendio pignorato.

**All. 14 /A :** Pratica Ediliza CILA Pr. n° XXXXX del 26/10/2016 per lavori di manutenzione interni all'unità pignorata oggetto di stima.

**All. 15 :** Verbale sopralluogo CTU su immobile pignorato.

**All. 16 :** Ricevute di consegna , accettazione PEC alle Parti in Causa.

**All. 17:** Ricevuta raccomandata 1 con prova di avvenuta consegna al Debitore Esecutato.

**All. 18:** Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.

**All. 19 :** Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.

**All. 20 :** Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

**All. 21:** Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

**All. 22 :** Relazione Tecnica di stima in versione Privacy.

---

Viterbo, 19/10/2023

IL C.T.U.

**Geom. Evangelista Farina**

