

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 216/2024
G.E. DR. FEDERICO BONATO

PROMOSSA

CONTRO

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, 10/03/2025

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli



1. PREMESSA

Con provvedimento del 19/12/2024, l' Illustrissimo Giudice Dott. Federico Bonato nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. ~~0761/820121~~, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi ad effettuare il deposito telematico entro il 13/01/2025 dell'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

2. ELENCO QUESITI

- 1) **Verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 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 il 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi



di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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 erranei 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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 l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) Verifichi l'eventuale 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 dell'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 dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta



opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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

24) Determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato



per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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'art.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 10 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 dell'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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), 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 i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi 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 comprese) 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 che 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)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 05/02/2025 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Montefiascone (VT). Ho ispezionato gli immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO 1: Verificai 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "Dott.ssa Notaio in Alba (CN) del 21/12/2020 e 28/11/2024 depositata nel fascicolo telematico. La stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO 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.



5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come segue:

FABBRICATO

1. IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) - C.F. FG.18 PART.92 SUB 6

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 6 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

Intestati catastali

1.

nato a ~~MONTEFIASCONE~~ (VT) il ~~03/02/2025~~

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2. IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) - C.F. FG.18 PART.92 SUB 9

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T



Dati di superficie: Totale: 122 m2 Totale escluse aree scoperte b): 122 m2

Intestati catastali

1.

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare notificato il 10/06/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 20/11/2024 ai nn.18103/14674.

A FAVORE:

con sede in Conegliano (TV) C.F.

Proprietà per la quota 1/1

CONTRO:

nato il [REDACTED] a [REDACTED] (VT) C.F.

per il

diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale con [REDACTED];

nata il [REDACTED] a [REDACTED] (VT) C.F.

per il

diritto di Proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale con [REDACTED]

IMMOBILE 1:

Immobile in Montefiascone (VT) Località Madonnella snc NCEU Fg.18 part. 92 sub 6 cat. A/3, classe 1 Consistenza 6 vani piano T-1-2.

IMMOBILE 2:

Immobile in Montefiascone (VT) Località Madonnella snc NCEU Fg.18 part. 92 sub 9 cat. A/3, classe 1 Consistenza 6,5 vani piano T.

Da quanto sopra i dati identificativi indicati degli immobili oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO 3: Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Si elencano i passaggi di proprietà a partire dal ventennio degli immobili oggetto della procedura.



12/06/1989 REP 34902 DONAZIONE-DIVISIONE Notaio Montefiascone	
1	Registrato a Viterbo il 03/09/1989 al n.3551 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il ai nn. /
IMMOBILE	NCEU C.F. Fg.18 part.92 sub 1-2-3-4 e PART.423
A FAVORE	nata a [REDACTED] CF - (1/3 N.P. FG.18 PARTT.92/1-92/2-498-500-423-499-502) nata a [REDACTED] CF - (1/3 N.P. FG.18 PARTT.83-503-91-504-90-422-501-
CONTRO	[REDACTED] [REDACTED] diritto di piena proprietà

2 19/09/2005 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Viterbo REP.728 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il ai nn. /	
IMMOBILE	NCEU C.F. Fg.18 part.92 sub 1 nat. A/6 vani 6 P piano T-1 - NCEU C.F. Fg.18 part.92 sub 2 nat. C/6 P.T - NCT FG.18 PART.423 hat. T are 1.90
A FAVORE	con sede in Viterbo CF - diritto di piena proprietà
CONTRO	nata a [REDACTED] CF - nata a [REDACTED] CF [REDACTED] - diritto di piena proprietà

3 13/10/2006 REP 2128/1565 COMPRAVENDITA PER Notaio di Angri trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 30/10/2006 ai nn.14453/20913	
IMMOBILE	NCEU Fg.18 part.92 sub 6 nat. A/3 vani 6 via Madonnella Fg.18 part.92 sub 9 nat. A/3 vani 6.5 via Madonnella
A FAVORE	nato a [REDACTED] CF: diritto di piena proprietà
CONTRO	con sede in Viterbo CF diritto di piena proprietà

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

FABBRICATI
IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) - C.F. FG.18 PART.92 SUB 6

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni



Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: **Euro 371,85**

Categoria **A/3a**), Classe 1, Consistenza **6 vani**

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: **130 m2** Totale escluse aree scoperte b): **119 m2**

Intestati catastali

1.

nato a [REDACTED] 6

Dritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dal 15/02/2006 al 19/10/2006 Immobile attuale Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT) Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6 Rendita: Euro 238,60 Categoria A/4a , Classe 1, Consistenza 6,0 vani	VARIAZIONE del 15/02/2006 Pratica n. VT0017209 in atti dal 15/02/2006 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 2652.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
--	---

dal 19/10/2006 Immobile attuale Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT) Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6 Rendita: Euro 371,85 Categoria A/3a , Classe 1, Consistenza 6,0 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2006 Pratica n. VT0110403 in atti dal 19/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15234.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. VT0029639 del 01/03/2007 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
--	--

2.IMMOBILE IN MONTEFIASCONE (VT) - C.F. FG.18 PART.92 SUB.9

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MONTEFIASCONE (F499) (VT)**

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: **Euro 402,84**

Categoria **A/3a**), Classe 1, Consistenza **6,5 vani**

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9



Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m2 Totale escluse aree scoperte b): 122 m2

Intestati catastali

1.

nato a

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

dal 15/02/2006 al 19/10/2006 Immobile attuale Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT) Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9 Rendita: Euro 352,48 Categoria A/4a, Classe 3, Consistenza 6,5 vani	atti dal 15/02/2006 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 2653.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 19/10/2006 Immobile attuale Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT) Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9 Rendita: Euro 402,84 Categoria A/3a, Classe 1, Consistenza 6,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/10/2006 Pratica n. VT0110403 in atti dal 19/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15234.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. VT0029639 del 01/03/2007 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO 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 certificati Notarili depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento:

CERTIFICATO NOTARILE DEL 21/12/2020

1) Iscrizione nn. 3301/20914 del 30 ottobre 2006 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Lucia Maria Maiorino di Anagni in data 13 ottobre 2006, numero 2129/1566 di repertorio

Per complessivi euro 400.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, durata 30 anni

A favore:

*

con sede in Novara (NO), codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto NOVARA, VIA NEGRONI N. 12

Contro:

*

nato a codice fiscale

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di MONTEFIASCONE (VT)

NCEU fg. 18 part. 92 sub. 6 nat. A/4 vani 6.0 Via Madonnella



NCEU fg. 18 part. 92 sub. 9 nat. A/4 vani 6.5 Via Madonnella

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Trascrizione nn. 11225/14213 del 4 novembre 2020 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Viterbo in data 25 settembre 2020, numero 1095 di repertorio

A favore:

*

con sede in Conegliano (TV), codice fiscale

Contro:

*

nato a [redacted] codice fiscale

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **MONTEFIASCONI (VT)**

NCEU fg. 18 part. 92 sub. 6 nat. A/3 vani 6.0 piano T-1-2 Via Madonnella

NCEU fg. 18 part. 92 sub. 9 nat. A/3 vani 6.5 piano T Via Madonnella

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b, con precisazione che trattasi di: - porzione di fabbricato urbano, composta da cinque vani ed accessori al primo piano, portico a piano terra e locale sottotetto con annesso terrazzo al secondo piano, piani collegati tra loro da scala interna; - porzione di fabbricato urbano composta di sei virgola cinque vani catastali a piano terra.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

CERTIFICATO NOTARILE DEL 28/11/2024

3) Trascrizione nn. 14674/18103 del 20 novembre 2024 – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Nocera Inferiore in data 10 novembre 2024, numero 4609 di repertorio

A favore:

*

con sede in Conegliano (TV), codice fiscale

Contro:

*

nato a [redacted] codice fiscale

per il diritto di intera piena proprietà, in regime di comunione

legale con [redacted]

*

nata [redacted] codice fiscale

per il diritto di intera piena proprietà, in regime di comunione

legale con

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **MONTEFIASCONI (VT)**

NCEU fg. 18 part. 92 sub. 6 nat. A/3 vani 6.0 piano T12 Via Madonnella

NCEU fg. 18 part. 92 sub. 9 nat. A/3 vani 6.5 piano T Via Madonnella

Quadro D: la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B



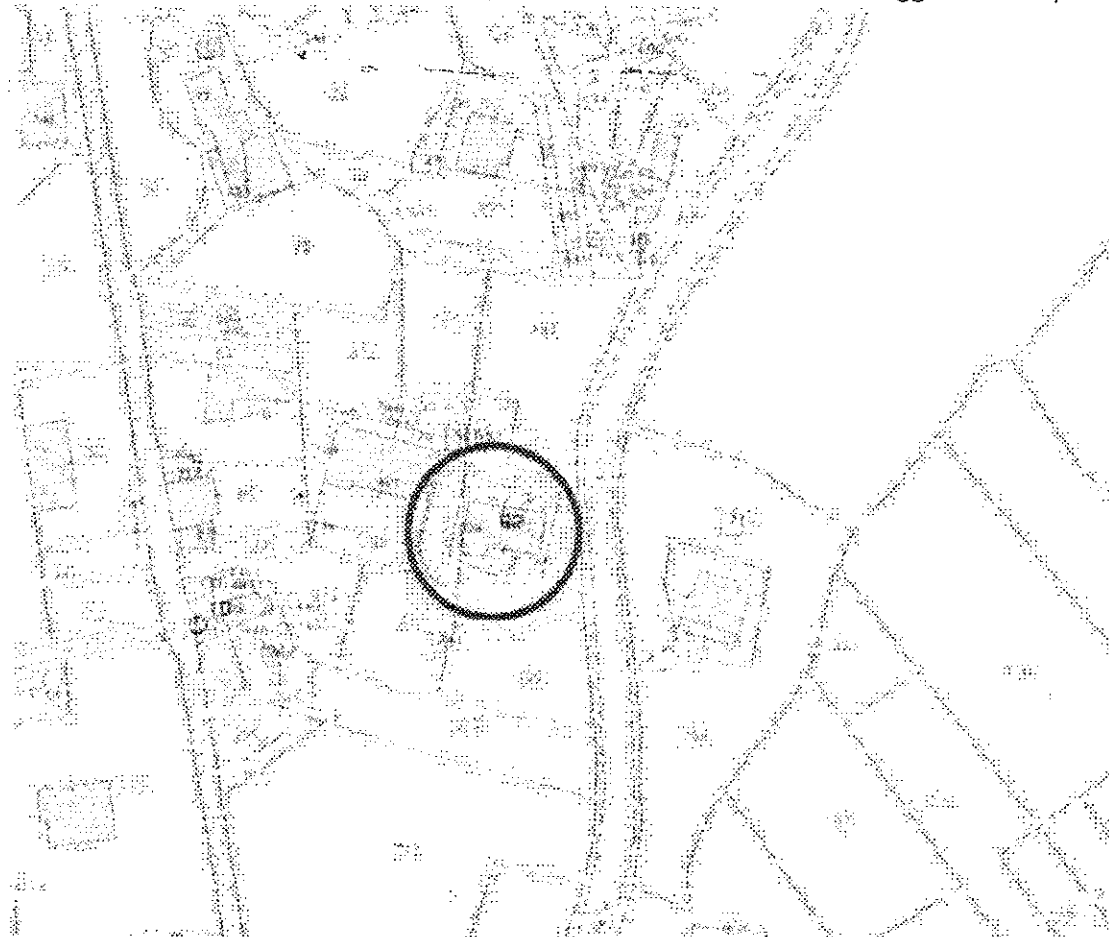
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE

QUESITO 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'art. 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.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'immobile oggetto della procedura:



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO 6: Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati a nome degli esecutati:



(Comune di [redacted]):

1. Certificato Stato Civile;
2. Certificato di Residenza;
3. Stato di Famiglia.

(CCIAA):

Visura storica Impresa [redacted]

(Comune di [redacted]):

(In attesa di acquisizione richiesti con prot.14537 del 05/03/2025)

(CCIAA):

Certificato di non iscrizione

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO 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

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari parte di un edificio di complessive 4 unità immobiliari con destinazione residenziale.

Si suddivide il compendio in due lotti.

LOTTO 1 UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano terra di un edificio sito in comune di Montefiascone (VT) in via Madonnella, 35. Il suo ingresso è raggiungibile dalla via pubblica attraverso il terreno particella 500 di altra proprietà.

DESCRIZIONE INTERNI:

Si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, tinello, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2 e ripostiglio sottoscala.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti di angolo cottura e bagno in piastrelle ceramiche. Pareti e soffitti rifiniti con intonaco e tinta. Sono presenti gli impianti elettrico, termico con termocamino e terminali in radiatori di alluminio, idrico sanitario e di scarico. Finiture in legno e vetri con persiane, portone di ingresso e porte interne in legno tamburate.

Unità completamente arredata ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie calpestabile è di mq.93,79.

DESCRIZIONE ESTERNI:

Finitura facciate esterne con intonaco sbruffato e tinteggiatura.

CONFINI:

Corte comune, particelle 500, 504 e superiormente con subalterno 6 setssa particella 92.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m2 Totale escluse aree scoperte b): 122 m2

LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano terra primo e secondo di un edificio sito i comune di Montefiascone (VT) in via Madonnella, 35. Il suo ingresso è raggiungibile dalla via pubblica attraverso il tarreno particella 500 di altra proprietà.

DESCRIZIONE INTERNI:

Si compone al piano terra da un portico di ingresso al piano primo raggiungibile con scala interna ingresso, letto1, letto 2, pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, letto 3, letto 4, balcone coperto e balcone scoperto.

Mediante botola con scaletta retrattile posta nell'ingresso è raggiungibile il piano 2° sottotetto e il terrazzo di copertura.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti di angolo cottura e bagno in piastrelle ceramiche. Pareti e soffitti rifiniti con intonaco e tinta. Sono presenti gli impianti elettrico, e idrico sanitario e di scarico assente impianto termico è presente un camino in soggiorno. Finestre in legno e vetri con persiane, portone di ingresso e porte interne in legno tamburate. Unità completamente arredata ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie calpestabile è portico piano terra mq.9,68, alloggio piano primo mq.98,27 balcone scoperto mq.19,70 balcone coperto mq.8,57, piani secondo sottotetto mq.20.51 terrazzo mq.20.55.

DESCRIZIONE ESTERNI:

Finitura facciate esterne con intonaco sbruffato e tinteggiatura.

CONFINI:

Corte comune, particelle 500, 504 e inferiormente con subalterno 9 setssa particella 92.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 6 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

10.1 DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da due unità immobiliari parte di un edificio di complessive 4 unità immobiliari con destinazione residenziale.

Si suddivide il compendio in due lotti.

LOTTO 1 UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano terra di un edificio sito i comune di Montefiascone (VT) in via Madonnella, 35. Il suo ingresso è raggiungibile dalla pubblica via con attraversamento del terreno indentificato dalla particella 500 di altra proprietà.

DESCRIZIONE INTERNI:

Si compone di ingresso-soggiorno, angolo cottura, tinello, bagno, disimpegno, letto 1, letto 2 e ripostiglio sottoscala.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti di angolo cottura e bagno in piastrelle ceramiche. Pareti e soffitti rifiniti con intonaco e tinta. Sono presenti gli impianti elettrico, termico con termocamino e terminali in radiatori di alluminio, idrico sanitario e di scarico. Finesrte in legno e vetri con persiane, portone di ingresso e porte interne in legno tamburate.

Unità completamente arredata ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie calpestabile è di mq.93,79.

DESCRIZIONE ESTERNI:

Finitura facciate esterne con intonaco sbruffato e tinteggiatura.

CONFINI:

Corte comune, particelle 500, 504 e superiormente con subalterno 6 setssa particella 92.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 402,84

Categoria A/3a), Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 9

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m2 Totale escluse aree scoperte b): 122 m2

LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Unità immobiliare con destinazione residenziale posta al piano terra primo e secondo di un edificio sito i comune di Montefiascone (VT) in via Madonnella, 35. Il suo ingresso è raggiungibile dalla pubblica via con attraversamento del terreno indentificato dalla particella 500 di altra proprietà.

DESCRIZIONE INTERNI:

Si compone al piano terra da un portico di ingresso al piano primo raggiungibile con scala interna ingresso, letto1, letto 2, pranzo-soggiorno con angolo cottura, bagno, letto 3, letto 4, balcone coperto e balcone scoperto.

Mediante botola con scaletta retrattile posta nell'ingresso è raggiungibile il piano 2° sottotetto e il terrazzo di copertura.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e rivestimenti di angolo cottura e bagno in piastrelle ceramiche. Pareti e soffitti rifiniti con intonaco e tinta. Sono presenti gli impianti elettrico, e idrico sanitario e di scarico assente impianto termico è presente un camino in soggiorno. Finestre in legno e vetri con persiane, portone di ingresso e porte interne in legno tamburate.

Unità completamente arredata ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie calpestabile è portico piano terra mq.9,08, alloggio piano primo mq.98,00 balcone scoperto mq.19,68 balcone coperto mq.8,67, piani secondo sottotetto mq.20.19 terrazzo mq.20.55.

DESCRIZIONE ESTERNI:

Finitura facciate esterne con intonaco sbruffato e tinteggiatura.

CONFINI:



Corte comune, particelle 500, 504 e inferiormente con subalterno 9 setssa particella 92.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/02/2025

Dati identificativi: Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTEFIASCONE (F499) (VT)

Foglio 18 Particella 91

Foglio 18 Particella 92

Foglio 18 Particella 500

Foglio 18 Particella 504

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/3a), Classe 1. Consistenza 6 vani

Foglio 18 Particella 92 Subalterno 6

Indirizzo: VIA MADONNELLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte b): 119 m2

10.2 ONERI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

In considerazione del fatto che l'accesso agli immobili oggetto della procedura avviene dalla pullbi via attraverso il terreno distinto catastalmente al FG. 18 particella 500 di proprietà ~~XXXXXXXXXX~~ in forza dell'atto di donazione-divisione Noio Furio Giardino rep 34902 del 12/06/1989 (ALLEGATO 3) si considerano gli oneri per la costituzione della servitù di passaggio come segue.

10.2.1 VALUTAZIONE COSTI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

Si utilizza la seguente formula:

CCSP= IDS + TDR + SN

IDS= Indennità di Servitù TDR=Tassa di Registro SN=Spese Notarili

10.2.1.1 DETERMINAZIONE INDENNITA' DI SERVITU'

L'indennità di servitù viene determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subisce il fondo ed è commisurata alla differenza tra il "*Valore del terreno libero da servitù*" e il "*valore del terreno gravato da servitù.*"

3.1 VALORE DI MERCATO TERRENO LIBERO DA SERVITU' (VMTLS)

Per la valutazione si utilizza lo stesso parametro unitario €/mq utilizzato per la stima degli immobili con coefficiente di ragguaglio pari a 0,10 per i primi 25 mq. e 0,02 per i restanti:

AREA OGGETTO DI SERVITU' C.A. MQ.282:

pertanto:

MQ	COEFF.	MQ.RAGG.	PU	VALORE TERRENO
25	0,10	2,5	€850,00	€2.125,00
(294-25)	0,02	5,38	€850,00	€4.573,00



		SOMMANO	€6.698,00
--	--	---------	-----------

3.2 VALORE DI MERCATO TERRENO GRAVATO DA SERVITU' (VMTGS)

Analizzate le varie procedure previste per la determinazine delle servitù prediali in genere, si è del parere che per effetto della servitù il valore di mercato del terreno subisca una riduzione del 50%

pertanto:

VMTLS	% RID.	VMTGS
€6.698,002	50%	€3.349,00

3.3 INDENNITA' DI SERVITU':

VMTLS	VMTGS	IDS
€6.698,00	€3.349,00	€3.349,00

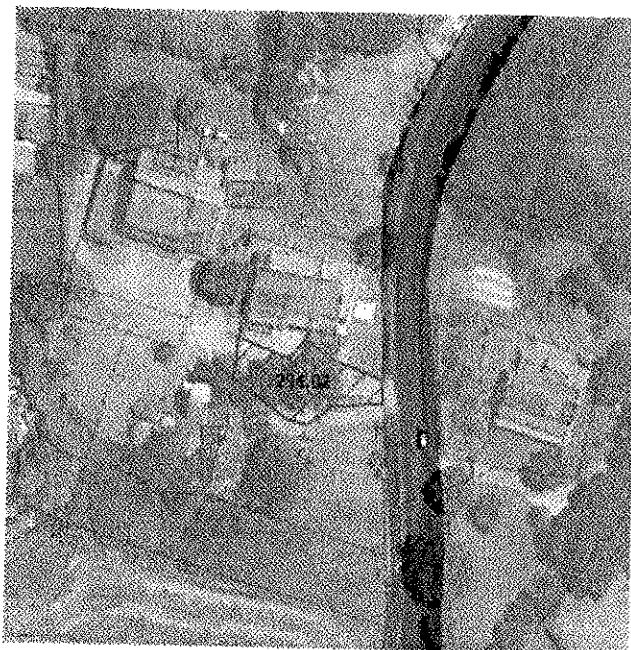
10.2.1.2 COSTO TOTALE PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO

Si riepiloga il costo complessivo per la costituzione della servitù di passaggio secondo la seguente formula:

$$CCSP = IDS + TDR + SN = €3.349,00 + €1.050,00 + €1.500,00 = €5.899,00$$

(diconsicinquemilaottocentonovantanopvevirgolazero)

Per il passaggio sulla particella 500 andrà costituita una servitù di passaggio vedasi planimetria esplicativa sottostante:



I costi per la sua costituzione verranno detratti dai prezzi di stima.



11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare notificato il 10/06/2024 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 20/11/2024 ai nn.18103/14674.

Si riscontra la conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento (vedi risposta Q.2 precedente) e l'esatta individuazione dell' immobile oggetto della procedura.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo.

Si riscontra la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo di provenienza (ALL.3)

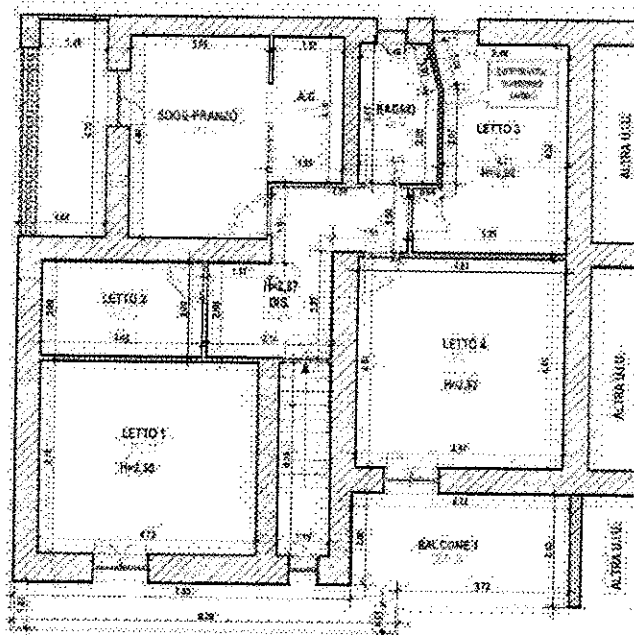
3	13/10/2006 REP 2128/1565 COMPRAVENDITA PER Notaio di Angri trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 30/10/2006 ai nn.14453/20913
IMMOBILE	NCEU Fg.18 part.92 sub 6 nat. A/3 vani 6 via Madonnella Fg.18 part.92 sub 9 nat. A/3 vani 6.5 via Madonnella
A FAVORE	nato a [REDACTED] CF: diritto di piena proprietà
CONTRO	con sede in Viterbo CF diritto di piena proprietà

e gli attuli ideintificativi catastali, tuttavia si rilevano alcune difformità catastali relative all'unità immobiliare **LOTTO 2 FG.18 PART.92 SUB 6** (ultima planimetria in atti prot.VT17209 del 15/02/2006) come sotto elencate:

PIANO PRIMO: Spostamento divisorio bagno (vedasi planimetria)

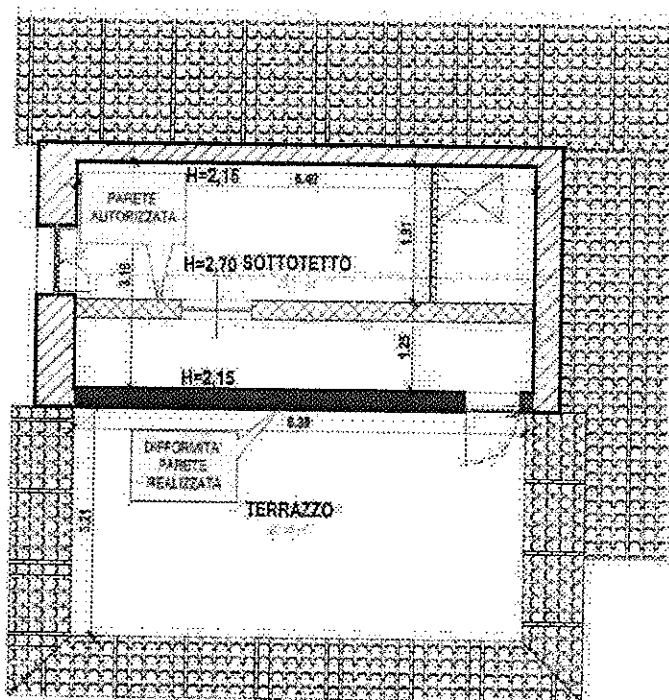


P1-DIFFORMITA' 18/92/6
Scala 1:100



PIANO SECONDO: Ampliamento sottotetto a discapito del terrazzo (vedasi planimetria)

P2 DIFFORMITA' 18/92/6
Scala 1:100



13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO 10: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse né immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e/o frazionate non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute alla debitrice.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Le difformità catastali potranno essere regolarizzate dopo liottenimento del titolo urbanistico edilizio in sanatoria.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

QUESITO 13: Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

In base allo strumento urbanistico VARIANTE GENERALE AL P.R.G. approvato con D.G.R.L. n 87 del 27/02/2009 gli immobili si trovano nella fascia di rispetto stradale in prossimità della ZTO B4 "Completamento Edilizio nelle Frazioni". Per detta zona è prevista l'utilizzazione abitativa.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.



17.1 TITOLI EDILIZI

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi rilasciati in copia in ALLEGATO 6 relativi all'edificio contenente le due unità immobiliari oggetto della procedura:

- 1) REALIZZAZIONE EDIFICIO ANTE 1967;
- 2) LICENZA EDILIZIA 1746 DEL 09/11/1972 : AMPLIAMENTO BALCONE E FABBRICATO;
- 3) CONCESSIONE EDILIZIA 208/87 DEL 06/08/1987: TRASFORMAZIONE GARAGE IN CAMERA;
- 4) PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA 143/2006 DEL 07/07/2006: OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN ASSENZA DI TITOLO.

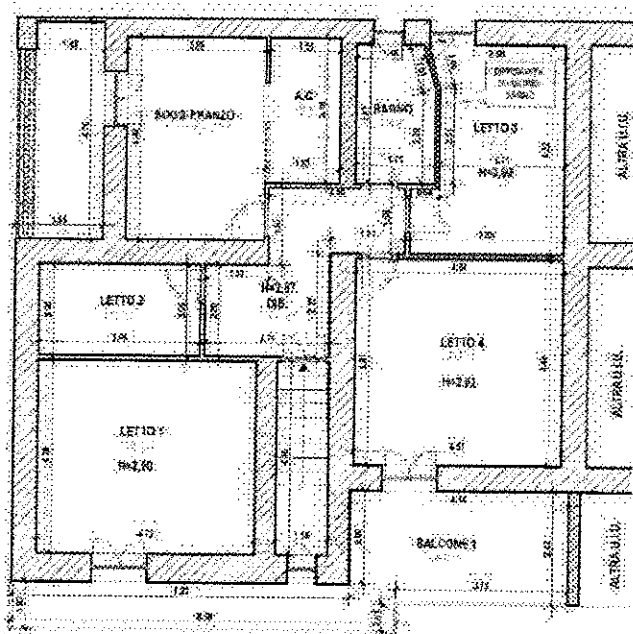
17.2 VERIFICA LEGITTIMITA' STATO DI FATTO ART.9 BIS E ART.34 BIS DPR 380/2001

Rispetto ai titoli edilizi rilasciati si rilevano le seguenti difformità relativamente al LOTTO 2 FG.18 PART.92 SUB 6:

- PIANO PRIMO: Spostamento divisorio bagno (vedasi planimetria)

P1-DIFFORMITA' 18/92/6

Scala 1:100

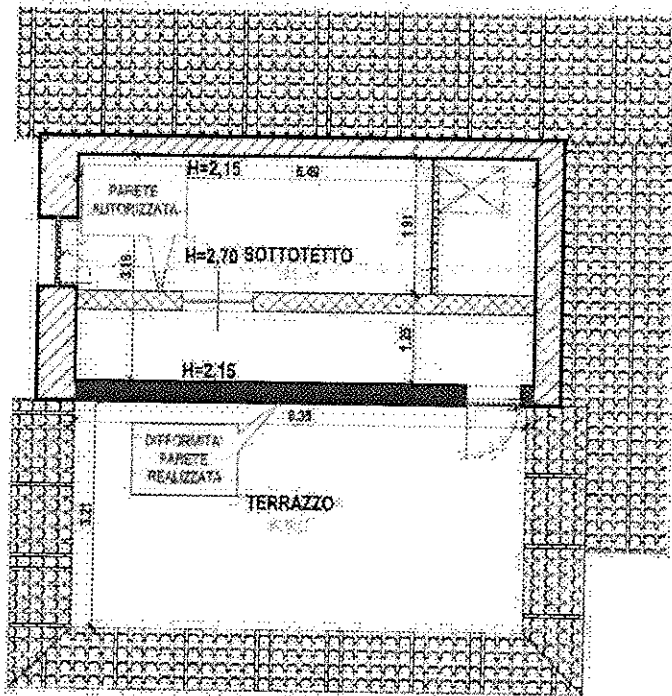


- PIANO SECONDO: Ampliamento sottotetto a discapito del terrazzo (vedasi planimetria)



P2 DIFFORMITA' 18/92/6

Scala 1:100



17.3 SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA

DIFFORMITA'

In considerazione delle difformità riscontrate per il **LOTTO 2 FG.18 PART.92 SUB 6** ovvero:

- PIANO PRIMO: Spostamento divisorio bagno
- PIANO SECONDO: Ampliamento sottotetto a discapito del terrazzo (vedasi planimetria)

Al fine di sanare le irregolarità elencate nel paragrafo precedente si prevede la redazione delle seguenti pratiche:

1. SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA mediante accertamento di conformità ART.36 DPR 380/2001 Comma 1 con ottenimento del PDC in SANATORIA;
2. SANATORIA STRUTTURALE (SISMICA) ADEMPIMENTI AI SENSI DEGLI ARTT. 93 E SS. DPR 380/2001 DENUNCIA DEI LAVORI E AUTORIZZAZIONE ZONA SISMICA 2B;
3. VARIAZIONE CATASTALE

17.3.1 SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA LOTTO 2

La pratica di sanatoria per la difformità più consistente fa riferimento all'ampliamento del sottotetto.

AI SENSI DEL D.R.P. 380/2001 e s.m.i. abbiamo:

- CLASSIFICAZIONE INTERVENTO: "NUOVA COSTRUZIONE" art. 3 co.1 lett e)
- TITOLO RICHIESTO: "PERMESSO DI COSTRUIRE" art.10 co. 1 lett a)
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA': art.36 co.1-2

COSTI PRESUNTI REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE
--



TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE	I.V.A.	SPESE AMM.VE. BOLLI	ONERI URBANIZZA- ZIONE ART.16 TUE	SANZIONI DOPPIO CC	IMPORTI
PDC IN SANATORIA	€2.000,00	€100,00	€462,00	€150,00	€550,00	€4.500,00	€7.962,00
VARIAZIONE CATASTALE	€600,00	€30,00	€138,60	€60,00			€828,60
SOMMANO							€7.762,60

17.3.2 SANATORIA STRUTTURALE LOTTO 2

SANATORIA STRUTTURALE (SISMICA) ADEMPIMENTI AI SENSI DEGLI ARTT. 93 E SS. TUE DPR 380/2001 DENUNCIA DEI LAVORI E AUTORIZZAZIONE ZONA SISMICA 2B

Si prevedono i seguenti passaggi:

Deposito Progetto Strutturale agli uffici della Regione Lazio (Genio Civile) con adeguamento delle strutture realizzate;

Interventi di adeguamento delle opere strutturali stimati in €2.500,00

Certificato di Collaudo Strutturale;

Si riassumono pertanto i costi per prestazioni Tecniche ed esecuzione dei lavori di adeguamento sismico.

TITOLO	SPESE TECNICHE	CASSA PREV.LE	I.V.A.	SPESE AMM.VE, BOLLI	IMPORTO
PROGETTO DI ADEGUAMENTO SISMICO E COLLAUDO PRATICA G.C.	€2.500,00	€100,00	€572,00	€350,00	€3.522,00
LAVORI DI ADEGUAMENTO	€2.500,00		€250,00		€2.750,00
SOMMANO					€6.272,00

17.3.3 RIEPILOGO COSTI SANATORIA LOTTO 2

TITOLO	COSTI
SANATORIA URBANISTICO EDILIZIA	€7.762,00
LAVORI DI ADEGUAMENTO	€6.272,00
TOTALE	€14.034,00

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO 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 dell'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 dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della



Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO 16: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Vedi ALLEGATO 7 dichiarazione degli uffici comunali ASSENZA USI CIVICI

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE O MANUTENZIONE

QUESITO 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.

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'0,50% del valore degli immobili stimati pertanto:

LOTTO 1 IMMOBILE FG. 18 PAET.92 SUB 9

PREZZO DI STIMA AL LORDO SANATORIE E RIMESSE IN PRISTINO €115.100,00 x 0,5%=€575,50 (eurocinquecentosettantacinquevirgolacinquanta)

LOTTO 2 IMMOBILE FG. 18 PAET.92 SUB 6

PREZZO DI STIMA AL LORDO SANATORIE E RIMESSE IN PRISTINO €114.200,00 x 0,5%=€571,00 (eurocinquecentosettantunovirgolacinquanta)

Non risulta costituito co

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita in due lotti:

- LOTTO 1 UNITA' IMMOBILIARE FG.18 PART. 92 SUB 9
- LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARE FG.18 PART. 92 SUB 6

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO 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'U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO 20: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 (registri 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.

STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 05/02/2025 c/o gli immobili in Montefiascone (VT), il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità del debitore.

TITOLO POSSESSO

Il titolo legittimante la detenzione del bene è il seguente:

3	13/10/2006 REP 2128/1565 COMPRAVENDITA PER Notaio Angri trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 30/10/2006 ai nn.14453/20913		di
IMMOBILE	NCEU Fg.18 part.92 sub 6 nat. A/3 vani 6 via Madonnella Fg.18 part.92 sub 9 nat. A/3 vani 6.5 via Madonnella		
A FAVORE	nato a [REDACTED] CF: diritto di piena proprietà		
CONTRO	con sede in Viterbo CF diritto di piena proprietà		



24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

Si procede ad indicare il valore locativo del lotto 2 fg.18 part. 92 aub 6 attualmente locato. Riferimento prezzo locazione dati O.M.I.:

Risultato indagine valore: 20/11/2011 - Valore: 1

Il Tribunale è competente a giudicare nel merito e a pronunciare la vendita del bene pignorato, anche se il bene è stato già venduto.

Procedimento: 1/11/2011

Comune: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Località: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Indirizzo: 1/11/2011

Prezzo unitario mq/mese locazione = $(3.8+4.7)/2=4.25$

Sup Netta totale Ragguagliata mq.116,92 x €4.25=€496,91 ARR.TO €497,00

(diconsi euro quattrocentonovantasettevirgolazero)

CANONE ANNUO €497.00X12=€5.964,00

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO 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.

L'immobile oggetto della procedura non risulta occupato dal coniuge separato o ex coniuge.



Dai documenti acquisiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO 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.

Su richiesta agli uffici comunali ne è scaturita la risposta ALLEGATO 9 riassumendo:

Su richiesta agli uffici comunali gli immobili NON SONO interessati dai seguenti vincoli (ALLEGATO 7):

- ASSENZA USI CIVICI;
- NESSUNA PRONUNCIA ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- NON PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO 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 i 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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo



3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".



27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le



unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 8.

LOTTO 1 - IMMOBILI IN MONTEFIASCONI (VT) VIA MADONNELLA 35	
FG.18 PART.92 SUB.9	
VALORE STIMATO	€115.100,00
A DETRARRE COSTITUZIONE SERVITU' 50%	-€5.899,00
VALORE STIMATO NETTO	€109.201,00
VALORI STIMATO ARROTONDATO	€109.200,00

(eurocentonovemilaeduecentovirgolazero)

LOTTO 2 - IMMOBILI IN MONTEFIASCONI (VT) VIA MADONNELLA 35	
FG.18 PART.92 SUB.6	
VALORE STIMATO	€114.200,00
A DETRARRE COSTI SANATORIE E CAT.LI	-€14.034,00
A DETRARRE COSTITUZIONE SERVITU'	-€5.899,00
VALORE STIMATO NETTO	€94.267,00
VALORI STIMATO ARROTONDATO	€94.300,00

(euronovantaquattromilaetrecentovirgolazero)

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO 25: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni



analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO 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

Discrete possibilità di collocamento sul mercato.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO 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 da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo ALLEGATO 11 è presente il seguente CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO:

CONTRO:

A FAVORE:

DURATA: DAL 26/08/2024 AL 25/08/2028 (4 ANNI) CON RINNOVO DI 4 ANNI

CANONE DI LOCAZIONE: €3.600,00 ANNUI

VALUTAZIONE ADEGUATEZZA DEL CANONE:

VERIFICA CONGUITA' CANONE

I contratti di locazione in essere al momento dell'aggiudicazione ed anche anteriori al pignoramento non sono opponibili nel caso si verifichi quanto previsto dall'art. 2923, III comma, c.c.: cioè quando "il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"

GIUSTO PREZZO (vedi risposta quesito 21 precedente) :

CANONE ANNUO €497.00X12=€5.964,00

parametro: €5.964,00-€5.964,00/3=€3.976,00

CANONE DI LOCAZIONE IN ESSERE €3.600,00 < al parametro limite di €3.976,00

Per quanto sopra il canone di locazione NON risulta congruo pertanto seppure stipulato in data 26/08/2024 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 20/11/2024 lo stesso NON risulta OPPONIBILE alla procedura.



31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

QUESTITO 35

alleggi alla relazione

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. VERBALE DI ACCESSO
6. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
7. CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E FOTO
8. TITOLI EDILIZI-ISTANZE DI CONDONO-AGIBILITA'
9. VINCOLI E USI CIVICI
10. STIMA IMMOBILI
11. CONTRATTI DI LOCAZIONE
12. DESCRIZIONE DEL BENE
13. QUADRO SINOTTICO
14. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone, 10/03/2025

Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli

