



**Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe**  
Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010- E-mail giuseppeb84@virgilio.it,  
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,  
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime, Piani di Sicurezza e  
Coordinamento, Pos,millesimi, Attestati di Prestazione Energetica (ape)  
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

## **TRIBUNALE DI VITERBO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2025

### **PERIZIA C.T.U.**

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a [redacted] on studio  
tecnico nel Comune di Ischia di Castro(VT), via Roma n. 52, Codice Fiscale  
BNMGPP84M02G716K, Partita Iva 01976790566, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri  
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di giuramento per la data del 24/04/2025 a mezzo Posta Elettronica Certificata

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di  
esperto CTU

Gli immobili pignorati sono di seguito descritti:

### **DATI IMMOBILI PIGNORATI**

Edificio situato nel comune di Calcata in via Circonvallazione snc censito in catasto al foglio 3  
particella 998 confinante con via Circonvallazione , particella 713 , 974 ,756 diviso al suo interno :  
in due garage al piano seminterrato censito ai subalterni 10 e 11  
in quattro abitazioni di cui due al piano terra censito ai sub 8 e 9 e due al piano primo ai subalterni 3  
e 4 .Sono presenti tre unita immobiliari ai subalterni 5-6-7 censiti come beni comuni non censibili  
Tutte le u.i.u. sono intestate a [redacted]

## RISPOSTA ai 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 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;**

Dal controllo del fascicolo ex art. 567 c.p.c. è emersa la presenza della relazione notarile indicante estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento nonché le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari .

**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;**

Ho effettuato le visure aggiornate ed i dati indicati nel pignoramento sono corretti ed identificano esattamente i beni pignorati.Preciso altresì che nel pignoramento non vengono identificati i piani delle u.i.u. censite ai sub 3-4-10-11 .

**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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

1)Il terreno alla particella 465 era inizialmente di due soggetti.

2) ricongiungimento d'usufrutto diventa proprietario un unico soggetto .

3)Atto del 13/03/1982 - vendita

4)Convenzione di lottizzazione del 2000 tra il comune di Calcata e il consorzio il consorzio per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare il piano di lottizzazione ed in particolare :

a cedere gratuitamente al comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria ;  
i lottizzanti si obbligano ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria per la realizzazione di :

STRADE E PARCHEGGI – MARCIAPIEDE – RETE FOGNANTE – RETE IDRICA – RETE ELETTRICA E ILLUMINAZIONE – VERDE PUBBLICO .

A garanzia dell'adempimento degli obblighi inerenti l'urbanizzazione primaria i lottizzanti hanno depositato presso gli uffici del comune di Calcata la polizza fideiussoria per un importo di lire 200'000,00  
I lottizzanti si obbligano per se e per i suoi aventi diritto ad assumere quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi .



Le opere dovranno essere realizzate entro 5 anni dalla data del presente atto , altrimenti i lavori saranno svolti direttamente dal comune .

per quanto non specificato si allega la convenzione con gli allegati .

5) Atto del 18/07/2007 COMPRAVENDITA

6) Atto del 09/12/2009 FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

### **Elenco sintetico delle formalita PARTICELLA 721**

1. TRASCRIZIONE del 24/07/2007 - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 14/12/2009 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 08/03/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione del 06/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione del 07/03/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione del 07/03/2013 (EROGAZIONE A SALDO)

### **Elenco sintetico delle formalita PARTICELLA 998**

1. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

### **I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:**

Inizialmente il terreno censito alla particella 465 di qualità seminativo era di 1 ettaro e 2790 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 17/07/1971 il terreno di qualità seminativo diventa di 1 ettaro e 1757 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 16/12/1974 il terreno di qualità seminativo diventa di 9295 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 il terreno di qualità seminativo diventa di 8860 metri quadrati;

Con FRAZIONAMENTO del 29/09/1981 il terreno di qualità seminativo diventa di 8075 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 13/03/1982 il terreno di qualità seminativo diventa di 7285 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 13/03/1982 il terreno di qualità seminativo diventa particella 721 di metri quadrati 680;



PER NUOVA COSTRUZIONE (n.183451.1/2012) il terreno diventa particella 998 di qualità ente urbano ;

Con COSTITUZIONE del 28/12/2012 Pratica n. VT0186637 in atti dal 28/12/2012 COSTITUZIONE (n. 6507.1/2012) viene censito il fabbricato diviso nei subalterni 3-4-5-6-7-8-9-10-11 di categoria F3

X  
Con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/02/2021 Pratica n. VT0009696 in atti dal 01/03/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3614.1/2021) viene censito il subalterno 3 a categoria A/4

Con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/02/2021 Pratica n. VT0009697 in atti dal 01/03/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3615.1/2021) viene censito il subalterno 4 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 Pratica n. VT0010407 in atti dal 04/03/2021 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3866.1/2021) viene censito il subalterno 8 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 Pratica n. VT0010410 in atti dal 04/03/2021 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3867.1/2021) viene censito il subalterno 9 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 Pratica n. VT0010407 in atti dal 04/03/2021 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3866.1/2021) viene censito il subalterno 10 a categoria C/6

X  
Con VARIAZIONE del 03/03/2021 Pratica n. VT0010410 in atti dal 04/03/2021 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3867.1/2021) viene censito il subalterno 11 a categoria C/6.

**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);**

1. TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

VEDERE VISURE ALLEGATE

**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;**

Le mappe acquisite rappresentano correttamente i beni pignorati.

Nel lotto è esaurita la cubatura .

Nel CDU rilasciato dall'ufficio tecnico ai soli fini urbanistici viene certificato che :  
il terreno ricade in zona C – sottozona C1 – INSEDIAMENTO RESIDENZIALE di Piano Regolatore Generale – indice di fabbricabilità 1 mc/mq

il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico – R.D.L N. 3267/23 E R.D. N. 1126/23 D.G.R. Lazio n. 6215/96 e s.m.i.

PTPR – Piano territoriale Paesistico Regionale :

TAVOLA A – sistema del paesaggio insediativo.....

TAVOLA B – beni paesaggistici.....la particella è ricompresa nelle lettere c/d beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche....

TAVOLA C – beni del patrimonio naturale e culturale .....

Il terreno non risulta nell'elenco delle terre civiche agli atti del comune .

ALLEGO CDU

**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);**

L'impresa eseguita è amministrata da amministratore unico con nomina del 12/12/1991 e risulta attiva

**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**

Immobile situato nel comune di Calcata ed è diviso al suo interno in due garage al piano seminterrato censito ai subalterni 10 e 11 ed in quattro abitazioni di cui due al piano terra censite ai sub 8 e 9 e due al piano primo ai subalterni 3 e 4 .

L'abitazione al piano terra di cui al sub 8 comunica con il garage al piano seminterrato sub 10 attraverso una scalata interna .

L'abitazione al piano terra di cui al sub 9 comunica con il garage al piano seminterrato sub 11 attraverso una scalata interna .

Si accede ai due garage attraverso aree comuni di cui ai subalterni 6 e 7 che consentono l'accesso anche alle abitazioni al piano primo di cui ai sub 3 e 4 .

Si accede alle abitazioni al piano terra di cui ai subalterni 8 e 9 dalla strada , attraverso un cancelletto che porta ad un area comune di cui al subalterno 5 .

Si accede alle abitazioni al piano primo di cui ai subalterni 3 e 4 dalla strada , attraverso le aree comuni di cui ai sub 6 e 7 che portano alle relative scalate .

Si accede ai giardini di proprietà dei subalterni 3 e 4 dalle aree comuni di cui ai sub 6 e 7 .

Si accede ai giardini di proprietà dei subalterni 8 e 9 dall'interno delle abitazioni al piano terra .

Ogni abitazione (come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente) ha la relativa area esterna attualmente in stato di abbandono .

Durante il sopralluogo avvenuto in data 20/05/2025 non si sono apprezzate all'interno delle abitazioni segni di umidità o di infiltrazioni , le murature erano asciutte e sia nei solai che nelle murature stesse non sono stati rilevati segni di usura o di lesioni strutturali .Sono in buono stato sia gli intonaci che le tinteggiature .



Gli infissi delle finestre sono dell'epoca di costruzione dell'edificio , in legno con vetro doppio in un normale stato di conservazione, le persiane sono in legno da verniciare in quanto deteriorate .I portoni delle abitazioni e le porte dei garage sono in parte da ristrutturare .

Si è notato come nell'abitazione al piano terra di cui al sub 9 è presente un'infiltrazione proveniente dal piano superiore sub 4 .

Tutte le abitazioni sono provviste di impianto idrico ed elettrico attualmente non allacciati ai servizi , non si è notato nessun impianto di riscaldamento , raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria .Sono presenti all'interno delle abitazioni di cui ai sub 3 e 4 termosifoni in alluminio .

Il garage al sub 11 è provvisto di impianto idrico ed elettrico attualmente non allacciati ai servizi , non si è notato nessun impianto di riscaldamento , raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria .

Il garage al sub 10 è provvisto del solo impianto idrico .

Tutti gli impianti andranno revisionati e andrà messo in opera il quadro elettrico .

I mattonati risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato sono apparsi in un normale stato di conservazione .Nei bagni sono presenti i sanitari .

Esternamente le facciate sono in un buono stato di conservazione .

Le ferrate dei balconi sono da verniciare .

L'edificio è realizzato in muratura portante in blocchi di poroton ed i solai sono in latero cemento .Nella zona dei garage alcuni tratti di muro sono realizzati in blocchetti di tufo , il resto in cemento armato .

Le rampe di accesso ai garage , di notevole pendenza , sono provviste di mattonati , così come l'interno dei garage anch'essi provvisti di mattonati , intonaci e tinteggiature .

**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 beni pignorati sono correttamente identificati nel pignoramento . Preciso altresì che nel pignoramento non vengono identificati i piani delle u.i.u. censite ai sub 3-4-10-11 .

I metri quadrati indicati nelle visure relativamente ai sub 10 e 11(garage) non corrispondono a quanto rilevato sul posto , in quanto sono stati ingranditi togliendo le intercapedini in fase di costruzione dell'edificio , come meglio specificato nei quesiti in seguito dove elencherò gli abusi riscontrati .

**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/o di ripristino dello *status quo ante* (tamponatura o altro) all'uopo;**

I manufatti pignorati non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.



**Presso l'ufficio tecnico del comune di Calcata ho eseguito l'accesso agli atti ed ho estratto :**

- 1.P.C. n. 12 DEL 19.08.2009;
2. P.C. n. 9 DEL 03.10.2011 (variante al P.C. n. 12/2009)
3. P.C. n. 2 DEL 10.03.2014 (variante al P.C. n. 09/2011)

Posso affermare che rispetto all'ultimo titolo autorizzativo agli atti ovvero il permesso a costruire numero 2 del 10/03/2014 in variante al n. 09/2011 sono presenti delle difformità (che sono riscontrate anche nella planimetria catastale) ed in particolare :

nei locali al piano seminterrato sono stati realizzati abusivamente dei tramezzi divisorii , non sono state eseguite le intercapedini ed esternamente sono stati creati dei ripostigli / locali di deposito per cui gli ambienti per forma e dimensioni sono diversi rispetto a quanto presente negli archivi comunali e catastali ;

nelle abitazioni al piano terra e primo sono presenti delle irregolarità interne relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni , mentre esternamente è stato realizzato un ripostiglio nel sottoscala .Al piano terra nell'elaborato progettuale dovevano essere realizzati due pergolati che però non sono stati rinvenuti durante il sopralluogo .

L'immobile per forma e dimensioni è difforme rispetto a quanto presente in comune ed in catasto .

Come dichiarato a mezzo pec da parte del comune al sottoscritto , è assente il certificato di agibilità .

Non sono presenti richieste di condono o sanatoria .

L'edificio è stato realizzato con i titoli abilitativi sopra descritti .

**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;**

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene o non pignorate.

**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;**

**I frazionamenti che si sono verificati sugli immobili sono:**

Inizialmente il terreno censito alla particella 465 di qualità seminativo era di 1 ettaro e 2790 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 17/07/1971 il terreno di qualità seminativo diventa di 1 ettaro e 1757 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 16/12/1974 il terreno di qualità seminativo diventa di 9295 metri quadrati ;



Con FRAZIONAMENTO del 16/01/1976 il terreno di qualità seminativo diventa di 8860 metri quadrati;

Con FRAZIONAMENTO del 29/09/1981 il terreno di qualità seminativo diventa di 8075 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 13/03/1982 il terreno di qualità seminativo diventa di 7285 metri quadrati ;

Con FRAZIONAMENTO del 13/03/1982 il terreno di qualità seminativo diventa particella 721 di metri quadrati 680;

Con Tipo Mappale del 17/12/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.183451.1/2012) il terreno diventa particella 998 di qualità ente urbano ;

Con COSTITUZIONE del 28/12/2012 viene censito il fabbricato diviso nei subalterni 3-4-5-6-7-8-9-10-11 di categoria F3

Con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO viene censito il subalterno 3 a categoria A/4

Con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO viene censito il subalterno 4 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 viene censito il subalterno 8 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 viene censito il subalterno 9 a categoria A/4

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 viene censito il subalterno 10 a categoria C/6

Con VARIAZIONE del 03/03/2021 viene censito il subalterno 11 a categoria C/6

**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 sistemare gli abusi rilevati si necessita di titoli abilitativi ovvero pratiche edilizie in sanatoria. Si ricorda il lotto è privo di cubatura residua .

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

L'utilizzazione degli immobili è abitativa .

**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;**

**Presso l'ufficio tecnico del comune di Calcata ho eseguito l'accesso agli atti ed ho estratto :**

1.P.C. n. 12 DEL 19.08.2009;

2. P.C. n. 9 DEL 03.10.2011 (variante al P.C. n. 12/2009)



3. P.C. n. 2 DEL 10.03.2014 (variante al P.C. n. 09/2011)

Posso affermare che rispetto all'ultimo titolo autorizzativo agli atti ovvero il permesso a costruire numero 2 del 10/03/2014 in variante al n. 09/2011 sono presenti delle difformità (che sono riscontrate anche nella planimetria catastale) ed in particolare :

nei locali al piano seminterrato sono stati realizzati abusivamente dei tramezzi divisorii , non sono state eseguite le intercapedini ed esternamente sono stati creati dei ripostigli / locali di deposito per cui gli ambienti per forma e dimensioni sono diversi rispetto a quanto presente negli archivi comunali e catastali ;

nelle abitazioni al piano terra e primo sono presenti delle irregolarità interne relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni , mentre esternamente è stato realizzato un ripostiglio nel sottoscala .Al piano terra nell'elaborato progettuale dovevano essere realizzati due pergolati che però non sono stati rinvenuti durante il sopralluogo .

L'immobile per forma e dimensioni è difforme rispetto a quanto presente in comune ed in catasto .  
Come dichiarato a mezzo pec da parte del comune al sottoscritto , è assente il certificato di agibilità .

Non sono presenti richieste di condono o sanatoria .

L'edificio è stato realizzato con i titoli abilitativi sopra descritti .

**15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo 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;**

Dalle ricerche effettuate dal Comune di Calcata sono risultati assenti rilasci di agibilità, condoni e sanatorie .

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.  
Allego CDU e visure catastali .

**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;**

Non essendosi presentata la società debitrice è difficile considerare le eventuali spese fisse di gestione o manutenzione e nemmeno le spese straordinarie in programma o le spese condominiali non pagate.

Sicuramente il futuro acquirente dovrà provvedere al decoro dell'area esterna in stato di abbandono.



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;

Vista la conformazione dell'immobile è possibile vendere i beni in più lotti .

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Gli immobili sono pignorati per intero .

Vista la conformazione dell'immobile è possibile vendere i beni in più lotti .

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione , così come non risultano contratti presso la polizia locale del Comune di Calcata .

Allego dichiarazioni .

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;

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso il curatore.

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)**

Alla data del sopralluogo gli immobili erano liberi e ci ha garantito l'accesso il curatore .

**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;**

Sui beni pignorati NON sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità: alla data del sopralluogo non risultano debiti di natura condominiale e non è costituito condominio.

Nel CDU rilasciato dall'ufficio tecnico ai soli fini urbanistici viene certificato che :  
il terreno ricade in zona C – sottozona C1 – INSEDIAMENTO RESIDENZIALE di Piano Regolatore Generale – indice di fabbricabilità 1 mc/mq  
il terreno ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico – R.D.L N. 3267/23 E R.D. N. 1126/23 D.G.R. Lazio n. 6215/96 e s.m.i.

PTPR – Piano territoriale Paesistico Regionale :

TAVOLA A – sistema del paesaggio insediativo.....

TAVOLA B – beni paesaggistici.....la particella è ricompresa nelle lettere c/d beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche....

TAVOLA C – beni del patrimonio naturale e culturale .....

Il terreno non risulta nell'elenco delle terre civiche agli atti del comune .

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

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle



vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

Analisi di mercato : Offerte di vendita al mq.

Sulla base dell'osservatorio immobiliare fornito dall'agenzia delle entrate sono state rintracciate le vendite relative ad immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

-Dai 650,00 €/mq ai 950,00 €/mq per abitazioni in condizioni normali

-Dai 300,00 €/mq ai 400,00 €/mq per magazzini in condizioni normali

Nel valore sono stati considerati anche i balconi , le aree esterne e le aree comuni per l'accesso ai compendi .

Al totale andranno detratte le spese relative alla sanatoria degli abusi elencati nei punti precedenti per una cifra stimata di circa € 2000,00 ad abitazione , comprensiva di sanzione , pratica urbanistica e variazione catastale , a questo andrà aggiunta l'eventuale spesa per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato iniziale dei luoghi per una cifra stimata di circa € 2'000.00 ad abitazione

Per l'aumento di cubatura avvenuto nei garage a seguito della non realizzazione dell'intercapedine , l'ufficio tecnico mi ha dichiarato verbalmente che la cubatura del lotto è esaurita .

Mentre per gli abusi presenti nei garage ed in particolare in merito alla realizzazione di nuovi spazi interni l'acquirente dovrà predisporre una sanatoria edilizia per una cifra stimata di circa € 2000,00 a garage , comprensiva di sanzione , pratica urbanistica e variazione catastale , nonché la sanatoria strutturale per l'eliminazione di murature portanti nella zona delle intercapedini per una cifra di circa € 5'000,00 a questo andrà aggiunta l'eventuale spesa per la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato iniziale dei luoghi per una cifra stimata di circa € 2'000,00 a garage .

LOTTO 1

GARAGE SUB 10 MQ UTILI 65.78 X €/MQ 400,00 = € 26'312,00 – 4'000,00 – 5'000,00 = € 17'312,00

ABITAZIONE PT SUB 8 MQ UTILI 56,38 X €/MQ 900,00 = € 50'742,00 – 4000,00 = € 46'742,00

LOTTO 2

GARAGE SUB 11 MQ UTILI 84.72 X €/MQ 400,00 = € 33'888,00 – 4'000,00 – 5'000,00 = € 24'888,00

ABITAZIONE PT SUB 9 MQ UTILI 49,30 X €/MQ 900,00 = € 44'370,00 – 4'000,00 = € 40'370,00



LOTTO 3

ABITAZIONE P1 SUB 3 MQ UTILI 50,06 X €/MQ 950,00 = € 47'557,00 – 4'000,00 = € 43'557,00

LOTTO 4

ABITAZIONE P1 SUB 4 MQ UTILI 50,63 X €/MQ 950,00 = € 48'098,50 – 4'000,00 = € 44'098,50

**Totale definitivo dell'edificio € 216'967,50**

**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 ;**

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.

**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;**

Per quanto riguarda l'abitazione le prospettive di utile collocamento sul mercato appaiono buone anche e soprattutto in considerazione del fatto che internamente le u.i.u sono in buone condizioni , anche se consiglio di leggere attentamente l'introduzione al quesito 7 .

**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 certificato rilasciatomi dall'Agenzia delle Entrate e che allego alla presente, non sono presenti agli atti contratti di locazione .

Per quanto non specificato nella presente relazione si invita a consultare gli allegati.

Ischia di Castro, li 09/06/2025

Il Tecnico



Loto 1

**FOTO ABITAZIONE PIANO TERRA SUB 8 COMUNICANTE CON IL GARAGE AL SUB 10 E CON L'AREA ESTERNA . MQ UTILI 56,38 + balcone mq 6,91**

Foto dove si apprezza l'ingresso comune ai sub 8 a sinistra e 9 a destra

È suddivisa al suo interno in una cucina, un soggiorno con balcone , un ripostiglio , un bagno , una camera ed un disimpegno .



# LOTTO 1 GARAGE + ABITAZIONE

**FOTO GARAGE PIANO S1 SUB 10 MQ UTILI 65.78 comprensivi di ripostiglio esterno con chiusino per la raccolta dell'acqua piovana .**



Lotto 2

**FOTO ABITAZIONE PIANO TERRA SUB 9 COMUNICANTE CON IL GARAGE AL SUB 11 E CON L'AREA ESTERNA . MQ UTILI compreso sottoscala esterno 49,30**

Foto dove si apprezza l'ingresso comune ai sub 8 a sinistra e 9 a destra

E' suddivisa al suo interno in una cucina ed un soggiorno con balcone ,un bagno,una camera ed un disimpegno ed all'esterno è presente un sottoscala utilizzato come ripostiglio.



Lotto 2 GARAGE + ABITAZIONE

FOTO GARAGE SUB 11 MQ UTILI 84.72 comprensivi di ripostiglio esterno con tubo di scarico per raccolta acque .



Lot 03

**FOTO ABITAZIONE AL PIANO PRIMO SUB 3 DI MQ UTILI 50,06 + balconi di mq utili 31,31**

E' suddivisa al suo interno in una cucina soggiorno con balcone , un bagno,una camera con balcone ed un disimpegno.Al piano terra è presente il giardino ed un area pavimentata .



lotto 4

**FOTO ABITAZIONE AL PIANO PRIMO SUB 4 DI MQ UTILI 50,63 + balconi di mq utili 26,93**

E' suddivisa al suo interno in una cucina soggiorno con balcone , un bagno,una camera con balcone ed un disimpegno.E' presente un apertura nel solaio senza scala di collegamento ,che porta al sottotetto .Al piano terra è presente il giardino ed un area pavimentata .





**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Viterbo**

Dichiarazione protocollo n. VT0010407 del 04/03/2021

Comune di Calcata  
Via Circonvallazione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 998  
Subalterno: 10

Compilata da:

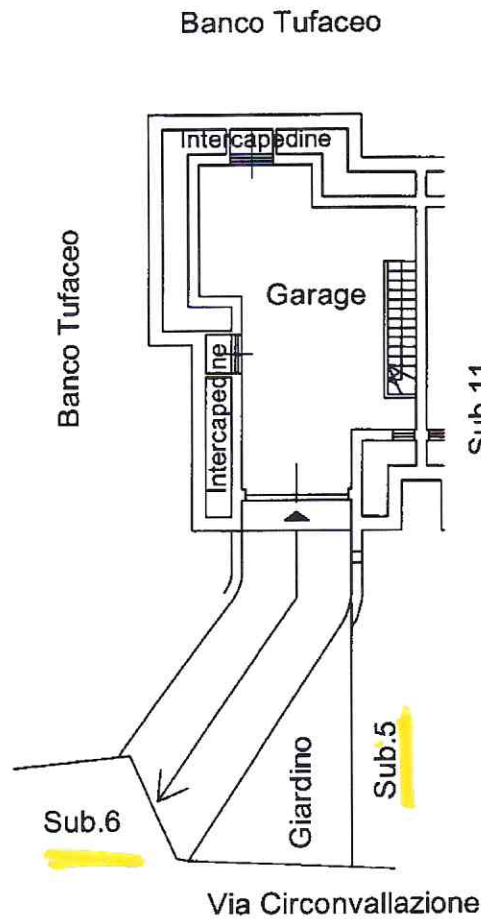
Iscritto all'albo:

Prov. ~~VT~~

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO S1**  
h = 2.50 m

Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2025 - n. T541891 - Richiedente: BNMGPP84M02G716K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)







**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Viterbo

Dichiarazione protocollo n. VT0009696 del 01/03/2021

Comune di Calcata  
Via Circonvallazione

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 998

Subalterno: ③

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. ~~Viterbo~~

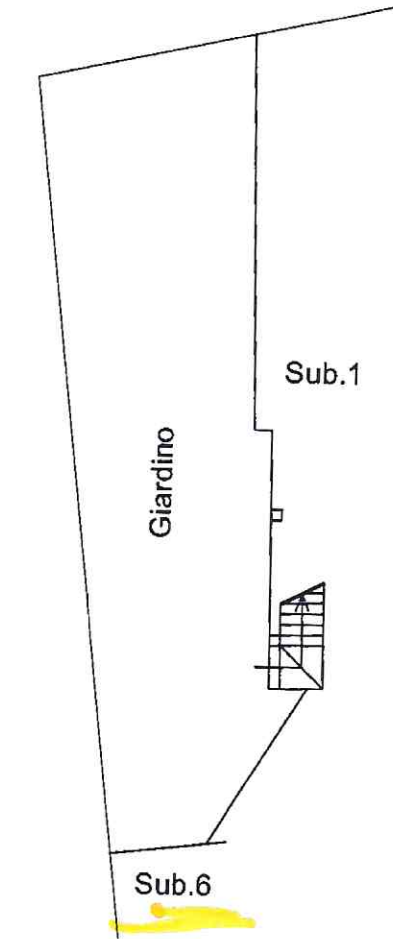
Planimetria

Scheda n. 1

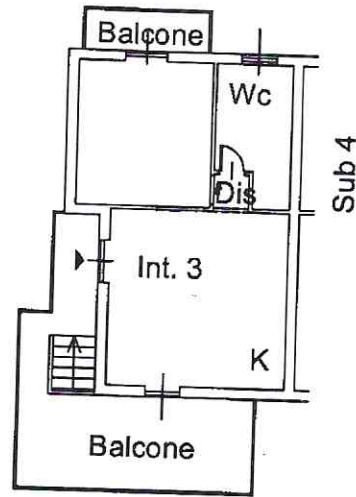
Scala 1: 200

f. 3 P.IIa 756

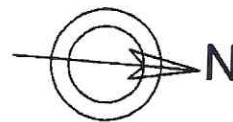
f. 3 P.IIa 713



PIANTA PIANO TRRA



PIANTA PIANO PRIMO  
h = 2.70 m



Ultima planimetria in atti

Data: 29/04/2025 - n. T541887 - Richiedente: BNMGPP84M02G716K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



