

2024

# TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE  
IMMOBILIARE  
R.G.E.I. N.97/2024

Integrazione alla  
nota del G.E.

Del 13/03/2025

## RELAZIONE TECNICA ORIGINALE PRIVACY

UD.

20/11/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO

IL C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI

## Premesso

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,
- l'esecuzione Immobiliare **n.97/2023** promossa da **BARIGELLI PAOLA, Via ABETONE N.3 -00100 ROMA (RM) – rappresentata dall 'Avvocato Romeo ANTONINO .**

**c/ ANZELLOTTI FABIO**

- Che il Giudice dell'Esecuzione, **Dott. Federico BONATO**, ha nominato il sottoscritto Geom. Umberto PIERINI, con studio tecnico in Viterbo Via ZUCCARI,9 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- Custode : **Dottor Maurizio RUBINI sede in Viterbo Via Einaudi ,8 .**
- Che nell'Udienza del **19/10/2023**, ricevutone il giuramento di rito del 19/11/23 gli ha affidato i seguenti quesiti:

§§§§§§§§§§§§§§§§

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

**R-1:**

*IL sottoscritto*

*ATTESTA*

*La documentazione estratta risulta essere completa, identificata come segue:*

- ✓ **Trascrizione Atto di pignoramento immobiliare:**
- ✓ **Relazione Notarile ipocatastale ultra ventennale**
- ✓ **Nota di Iscrizione a Ruolo:**

2. **Effettui(\*a)** visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei **(\*b)** dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e **(\*c)** l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

**R-2:**

*IL sottoscritto,*

**ATTESTA**

*Dopo aver eseguito un accurato sopralluogo sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n.122/2010, rileva che lo stato di fatto dei **dati catastali in mappa e delle planimetrie dell'immobile** risultano*

*presso **Comune di Soriano nel Cimino ,Comune di Canepina***

**CERTIFICO**

*che i dati sopra indicati degli immobili oggetto di pignoramento:*

*✓ la correttezza ,l'idoneità' dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.*

- 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 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 sub-astati;

**R-3:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**DICHIARA**

- 1. di aver effettuato le ispezioni presso l'ufficio Erariale competente al fine di appurare la esatta storia catastale ventennale degli immobili e della loro identificazione attuale per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in data 30/05/2023 dal Tribunale di Viterbo repertorio N.6963 gravante su entrambi gli immobili descritti.*
- 2. Di aver successivamente effettuato l'esame della proprietà' degli immobili e di tutti gli atti che le riguardano presso la Conservatoria dei R.R. Di Viterbo*

**CERTIFICATA**

- che a quanto appartiene al Signor Fabio ANZELLOTTI nato a Viterbo il 10/07/1969 CF:**NZLFBA69L10M082G** sono pervenuti a seguito dei seguenti titoli, per gli immobili in **Comune di CANEPINA (VT)** :*

- **Atto Notaio Paolo TESSERINI**

- **Decreto di trasferimento**

per gli immobili in Comune di SORIANO NEL CIMINO (VT) :

- **Atto Notaio Luigi ORZI**

- **Decreto di trasferimento**

- **Ipoteca volontaria**

- **Trascrizione Pignoramento**

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);

**R-4:**

*IL sottoscritto CTU, a seguito delle ispezioni ipotecarie VT55038 del 11/12/2023 ha così rilevato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni che nel ventennio alla data del 30/05/2023 hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli*

ATTESTA

1. per gli immobili in Comune di CANEPINA (VT) :

2. **Atto Notaio Paolo TESSERINI**

3. **Decreto di trasferimento**

per gli immobili in Comune di SORIANO NEL CIMINO (VT) :

4. **Atto Notaio Luigi ORZI**

5. **Decreto di trasferimento**

6. **Ipoteca volontaria**

**Trascrizione Pignoramento**

Si precisa che vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui sopra.

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 giugno2001,n.380,dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente ,della relativa richiesta ;

**R-5:**

*IL sottoscritto CTU ,acquisita la mappa censuaria foglio 21 particella 125 presso gli uffici del Catasto Erariale ritengo opportuno richiedere il certificato di destinazione urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di SORIANO NEL CIMINO (VT)*

ATTESTA

*,ai sensi delle vigenti norme,allega il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.*

6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca ,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ;

**R-6:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*Dal registro degli atti di matrimonio **N.60 p.II s.C anno 23***

SI CERTIFICA

*che il giorno 17/09/2023 hanno contratto matrimonio in VITERBO(VT)*

*ANNOTAZIONI: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto ,gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni*

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,confine 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.

**R-7:**

*IL sottoscritto CTU,*

## ATTESTA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/12/2023 alle h .09,25 , dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio l'intera proprietà viene suddivisa

**CORPO- A –**

**CORPO- B –**

**CORPO- C –**

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- Trattasi di due pertinenze annesse all'abitazione piu' precisamente

- **PIANO TERRA**

- Box mq 6,60

- **PIANO TERRA**

- Rimessa mq 63,27

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 69,87**

- Gli immobili pignorati contenuti nel **CORPO- B –**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è un **Villino Monofamiliare**

Il fabbricato ha struttura principale in muratura di pietra tufacea tipica del posto.

Le finestre sono in legno meranti ,di colore marrone, ferramenta in ottone,doppio vetro con taperella in legno esterna.

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista su fronti paesaggistici naturali e panoramici.

La tipologia dell'immobile e' molto semplice e lineare le pareti tutte sono tinteggiate bianche , le falde del tetto sono singole con copertura a manto di tegola portoghese.

Si accede alla proprietà tramite un cancello carrabile con apertura domodica . Dall'area di pertinenza di circa mq 1760 , si accede agli immobili in esame.

L'appartamento per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un ottimo stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.**

La superficie commerciale catastale nota è di circa **mq 176,00 (Unità Principale)** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.

Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):

**PIANO TERRA** ( foto n. 9- 10-11)

1. Salone/Sogg-pranzo	mq	50,22
2. (K) Cucina	mq	13,30
3. Salotto	mq	16,47
4. Bagno	mq	5,54

**PIANO PRIMO** ( foto n.12-13-14-15-16-17-18)

5. Corridoio + scala	mq	6,78
6. Camera A	mq	13,67
7. Camera B	mq	16,53
8. Bagno	mq	3,11

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 115,62**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

**PIANO S1** ( foto n. 19-20 )

**9. Cantina Mq 8,50**

L'immobile pignorato contenuto nel **CORPO- C –**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

La proprietà e' ubicata nel centro storico dell'abitato di Canepina (VT) e' situato al piano rialzato e primo di una vecchia costruzione che si affaccia su via Tonnazzano. Il portone di ingresso al civico 18 da accesso a due sole unita' immobiliari

Il fabbricato in elevazione la cui struttura e' stata realizzata in blocchi irregolari in peperino. Esso esteriormente mette in luce alcuni difetti strutturali ,dovuti in primo luogo all'eta' stessa del fabbricato ,ed in secondo luogo alla scarsa manutenzione che l'immobile ha subito con il passare degli anni.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento ha permesso di mettere in evidenza la ristrutturazione straordinaria in fase di completamento della proprietà ANZELLOTTI Fabio.

*L'immobile e' sottoposto ad un intervento di ristrutturazione abbandonato da qualche anno, sono presenti escrementi di animali, cumuli di sporizzia varia atc., L'ambiente si presente un grande vano a giorno ,non ci sono tramezzi, non ci sono sintomi di sofferenza globale dell'edificio.*

*Mancano completamente sia corrente elettrica-acqua corrente- impianto di riscaldamento.*

*Il portone di ingresso all'edificio risulta essere in discreto stato di conservazione anche se necessita sicuramente di manutenzione ,manca la porta di ingresso all'abitazione. La scala che dal portone dello stabile porta ai piani superiori risulta essere in discreto stato di conservazione anche se carente anch'essa di manutenzione ormai da anni; il rivestimento della scala e' costituito da lastre in pietra naturale tipo travertino.*

*L'accesso al fabbricato e' facilmente raggiungibile tramite automobile, anche se via Tonnazzano e' comunque piuttosto stressa ,a doppio senso di circolazione veicolare ,e vede una ripida pendenza da Sud verso Nord. La posizione del fabbricato ,fa si che da questo si possano facilmente raggiungere tutti i servizi di prima necessita' ; non molto distanti sono anche le scuole pubbliche ,quali materne ed elementari, nonche' vari esercizi commerciali .*

*L'abitazione presenta l'affaccio principale su Via Tonnazzano ed i restanti affacci sono esposti verso ovest ,e danno su una piccola area esterna ad uso esclusivo dei locali del piano terra.*

*La superficie commerciale dell'appartamento e' stata stimata secondo le linee guida del D.P.R. 138/98 Allegato Be C ,dove nella determinazione della superficie commerciale di una unita' immobiliare a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore max di 50 cm ,mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore max di 25 cm.*

*Per cui nel caso specifico ,per l'abitazione avemo una **superficie commerciale pari a circa 70,00 mq di cui 58 mq utili** distribuiti su due livelli che vedono la presenza di una zona abitabile non tramezzata , e di un locale la cui destinazione non e' ben identificabile ,che occupa un volume posto al piano rialzato rispetto alla strada pubblica ,il cui accesso e' possibile tramite una botola senza scala ubicata all'interno nella vicinanza della finestra e presenta una altezza utile di 2,10mt .*

*Un piccolo servizio igienico ,ricavato parte della terrazza posta sul lato Ovest e vi si accede da questa.*

*L'unita' immobiliare per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un buono stato di conservazione e lo stato manutentivo della struttura e' in fase di completamento.***

*Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):*

#### **PIANO RIALZATO**

1. Locale mq 17,20

**PIANO TERRA**

2. *Ambiente abitabile non tramezzato* mq 38,50  
3. *bagno* mq 1,10  
4. *balcone* mq 1,20

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 56,80**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

5. *balcone* **Mq 1,20**

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo,numero civico,piano,interno, dati catastali e confine) 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;

**R-8:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*a)- i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile,consentono la sua univoca identificazione;*

*b)- i dati indicati in pignoramento sono esatti,consentono lindividuazione del bene;*

*c)- i dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.*

9. **Verifici** 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 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;

**R-9:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**CERTIFICA**

- *altresì che, la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente a quella dei dati di cui alla planimetria catastale:*
- *in Ditta alla debitrice la proprietà è pervenuta per la quota pari a 1/1 di piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni deriva dall'**atto di compravendita**.*
- *La planimetria rilevata dalla documentazione d'ufficio trova corrispondenza con lo stato dei luoghi.*

*Tuttavia il manufatto pignorato non invade aree private ,condominiali e non invadono aree di terzi .*

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra) anche porzione 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 ) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

**R-10:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*Gli identificativi catastali quali non includono:*

- *Porzioni aliene*
- *Porzioni pignorate*
- *Porzioni di immobili contigui fusi con quello pignorato.*

11. **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile stagiato derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

**R-11:**

*IL sottoscritto CTU ,*

ATTESTA

- *altresì che, il bene pignorato, censito per la quota pari a 1/1 di piena ed esclusiva proprietà;*
- *non deriva da altre consistenze maggiori ma pienamente autonoma*
- *non frazionata e non ceduta a terzi*
- *non riguarda cessioni di porzione diverse da quella 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;

**R-12:**

*IL sottoscritto CTU,*

CERTIFICA

1. *Dalla documentazione cartacea reperita tipo :*

**-planimetria catastale non trova corrispondenza con lo stato dei luoghi ,per i seguenti motivi :**

- Sull'immobile, sono presenti comunque opere edilizie suscettibili di sanatoria. Si fa riferimento in particolare al piccolo servizio igienico ricavato tamponando parte della terrazza sul lato OWEST e la terrazza stessa . Inoltre viste le planimetrie depositate agli atti l'Archivio del Catasto Urbano si può affermare che l'impianto abitativo del fabbricato **NON e' conforme** alle schede redatte all'epoca dell'accatastamento dello stesso (14/12/1939); ciò e' deducibile facendo il confronto fra le planimetrie presenti agli atti e quelle rilevate dal sottoscritto ( manca appunto la terrazza, il servizio igienico e il locale al piano rialzato –*
2. *Mentre per l'**ambiente** riscontrato per il piano rialzato si può tranquillamente affermare che questo risale all'epoca della realizzazione del fabbricato e quindi esiste solo una difformità planimetria. La regolarizzazione può essere effettuata presentando un atto di aggiornamento DOCFa per migliore rappresentazione grafica dell'immobile .*
3. *Lo stesso non vale per il **servizio igienico** che risale sicuramente ad epoca più recente . Rimane difficile stabilire se la costruzione della terrazza e la chiusura di*

*parte di questa per la realizzazione del bagno ,sia avvenuta in tempi antecedenti o successivi all'entrata in vigore della Legge 765/67*

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

**R-13:**

*IL sottoscritto CTU ,*

ATTESTA

*per l'immobile in Comune di CANEPINA (VT) : ( **CORPO - C-** )*

*risulta avere la seguente destinazione urbanistica:*

- *HA DESTINAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO AL P.R.G adottato :*  
*ZONA OMOGENEA - A – **Centro Storico** –*

*Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :**CORPO- B-***

*Unita' immobiliare (abitazione) Piano Terra – primo avente superficie di mq 176,00;*

*Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino (VT). L'immobile risulta cosi' censito al Catasto Terreni.*

• **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- *Il bene pignorato è un **Villino Monofamiliare***
- *Il fabbricato ha struttura principale in muratura di pietra tufacea tipica del posto.*
- *Le finestre sono in legno meranti ,di colore marrone, ferramenta in ottone,doppio vetro con taperella in legno esterna.*
- *I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista su fronti paesaggistici naturali e panoramici.*
- *La tipologia dell'immobile e' molto semplice e lineare le pareti tutte sono tinteggiate bianche , le falde del tetto sono singole con copertura a manto di tegola portoghese.*
- *Si accede alla proprieta' tramite un cancello carrabile con apertura domodica . Dall'area di pertinenza di circa mq 1760 , si accede agli immobili in esame.*
- *L'appartamento per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un ottimo stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.***

- *La superficie commerciale catastale nota è di circa mq 176,00 (Unità Principale) misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.*

- *Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):*

- **PIANO TERRA**

- *Salone/Sogg-pranzo mq 50,22*
- *(K) Cucina mq 13,30*
- *Salotto mq 16,47*
- *Bagno mq 5,54*

- **PIANO PRIMO**

- *Corridoio + scala mq 6,78*
- *Camera A mq 13,67*
- *Camera B mq 16,53*
- *Bagno mq 3,11*

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 115,62**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

- **PIANO S1**

- *Cantina Mq 8,50*

- *Gli immobili pignorati contenuti nel **CORPO- A***

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- *Trattasi di due pertinenze annesse all'abitazione piu' precisamente :*

- ***box** in lamiera zincata adibito a ricovero di attrezzi e utensili agricoli di dimensioni **mt 3,30 x mt 2,00 ;***

- ***Rimessa** tipo casetta di legno per piccole macchine gommate adibite alla lavorazione del terreno , avente dimensioni **mt 11,10 x mt 5,70;***

- *Il **box** come dicevo e' in lamiera zincata,montanti ancorati su basamento di calcestrutto .*

- La **rimessa** e' una struttura di legno su montanti di puntoni di castagno affogati nel terreno, il tamponamento delle pareti e' costituito da doghe di legno maschiettate come pure la copertura, tutta la struttura e' tinteggiata di colore verde; la superficie interna di calpestio e' pavimentata con piastrelle di ceramica pasta bianca antiscivolo..
- Il box e la rimessa hanno accesso dall'area di pertinenza che costituisce l'intera proprieta'.
- Le pertinenze per l'uso sono in **un mediocre stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.**
- La superficie commerciale è di circa **mq 69,87** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.
- Prospetto della superficie calpestabile delle pertinenze:( come da rilievo):

- **PIANO TERRA**

- Box mq 6,60

**PIANO TERRA**

- Rimessa mq 63,27

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 69,87**

- risultano avere la seguente destinazione urbanistica:
- HA DESTINAZIONE URBANISTICA IN RIFERIMENTO AL P.R.G adottato :
- ZONA OMOGENEA - E- **Agricola Vincolata** –

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;

**R-14:**

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

per l'immobile in Comune di CANEPINA (VT) :CORPO- C-

**1. Agli atti dell'ufficio tecnico del Comune non esistono TITOLI ABILITATIVI EDILIZI , che fanno riferimento all'immobile descritto nell'atto di pignoramento.**

Le difformità riscontrate al punto 12 **sono sanabili** ,basta:

2. Rimane difficile stabilire se la costruzione della terrazza e la chiusura di parte di questa per la realizzazione del bagno ,sia avvenuta in tempi antecedenti o successivi all'entrata in vigore della Legge 765/67. Comunque sia l'abuso potrà essere sanato ai sensi dell'art.17 della legge 47/85 e s.m.i. ,il quale obbliga l'Aggiudicatario alla presentazione della **S.C.I.A in sanatoria** presso gli uffici del Municipio ,entro 120 giorni dalla notifica dell'emissione del Decreto daparte dell'Autorita' Giudiziaria.
3. Sostenere gli onorari professionali,oltre oneri di legge .

Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :CORPO- B-

il sottoscritto ha accertato presso gli uffici del Comune che non esistono pratiche di condono edilizio presentate prima e durante; il fabbricato e' stato costruito in epoca anteriore al 1967.

Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :CORPO- A-

- La costruzione del manufatto in legno e' stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria
15. Verifichi l'eventuale presentazioneze istanze di condono ,indicante il soggetto istante e la normativa in forza del 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'art.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;

R-15:

IL sottoscritto CTU ,

ATTESTA

che per l'immobile in **Comune di CANEPINA (VT)** :CORPO- il sottoscritto ha accertato presso gli uffici del Comune che non esistono pratiche di condono edilizio presentate prima e durante.

- ✓ L'unita' immobiliare per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un pessimo stato di conservazione e lo stato manutentivo della struttura appare nell'insieme molto degradante e insalubre** .

✓ *Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):*

✓ **PIANO RIALZATO**

✓ *Locale* mq 17,20

**PIANO TERRA**

✓ *Ambiente abitabile non tramezzato* mq 38,50

✓ *bagno* mq 1,10

✓ *balcone* mq 1,20

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 56,80**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

✓ *balcone* Mq 1,20

Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :CORPO- B-

*Unita' immobiliare (abitazione) Piano Terra – primo ,avente superficie di mq 176,00;*

*censiti presso il Catasto dei fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino(VT) :*

*Terreno sito nel Comune di Soriano nel Cimino.*

***Il sottoscritto ha accertato presso gli uffici del Comune che non esistono pratiche di condono edilizio presentate prima e durante; il fabbricato e' stato costruito in epoca anteriore al 1967***

• **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- *Il bene pignorato è un Villino Monofamiliare*
- *Il fabbricato ha struttura principale in muratura di pietra tufacea tipica del posto.*
- *Le finestre sono in legno meranti ,di colore marrone, ferramenta in ottone,doppio vetro con tapperella in legno esterna.*
- *I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista su fronti paesaggistici naturali e panoramici.*
- *La tipologia dell'immobile e' molto semplice e lineare le pareti tutte sono tinteggiate bianche , le falde del tetto sono singole con copertura a manto di tegola portoghese.*
- *Si accede alla proprieta' tramite un cancello carrabile con apertura domodica . Dall'area di pertinenza di circa mq 1760 , si accede agli immobili in esame.*

- *L'appartamento per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un ottimo stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.***
- *La superficie commerciale catastale nota è di circa **mq 176,00 (Unità Principale)** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.*
- *Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):*

- **PIANO TERRA**

- *Salone/Sogg-pranzo                      mq    50,22*
- *(K) Cucina                                      mq    13,30*
- *Salotto                                              mq    16,47*
- *Bagno                                                mq     5,54*

- **PIANO PRIMO**

- *Corridoio + scala                              mq    6,78*
- *Camera A                                              mq    13,67*
- *Camera B                                              mq    16,53*
- *Bagno                                                mq     3,11*

**TOTALE SUP. COM.LE                      MQ 115,62**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

- **PIANO S1**

- *Cantina                      **Mq 8,50***

- *Gli immobili pignorati contenuti nel **CORPO- A***

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- *Trattasi di due pertinenze annesse all'abitazione piu' precisamente :*

- ***box in lamiera zincata adibito a ricovero di attrezzi e utensili agricoli di dimensioni    mt 3,30 x mt 2,00 ;***

- **Rimessa** tipo casetta di legno per piccole macchine gommate adibite alla lavorazione del terreno , avente dimensioni **mt 11,10 x mt 5,70**;
- Il **box** come dicevo e' in lamiera zincata, montanti ancorati su basamento di calcestrutto .
- La **rimessa** e' una struttura di legno su montanti di puntoni di castagno affogati nel terreno, il tamponamento delle pareti e' costituito da doghe di legno maschiettate come pure la copertura, tutta la struttura e' tinteggiata di colore verde; la superficie interna di calpestio e' pavimentata con piastrelle di ceramica pasta bianca antiscivolo.
- Il box e la rimessa hanno accesso dall'area di pertinenza che costituisce l'intera proprieta'.
- Le pertinenze per l'uso sono in **un mediocre stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.**
- La superficie commerciale è di circa **mq 69,87** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.
- Prospetto della superficie calpestabile delle pertinenze:( come da rilievo):

- **PIANO TERRA**

- Box mq 6,60

- **PIANO TERRA**

- Rimessa mq 63,27

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 69,87**

**il sottoscritto ha accertato presso gli uffici del Comune esistono pratiche di condono edilizio (...vedi quesito 14) .**

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 ;**

**R-16:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**ATTESTA**

*Gli immobili pignorati distinto presso il Comune di SORIANO NEL CIMINO (VT), Comune di CANEPINA (VT) identificati al quesito 15 , ad oggi non risultano **gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico**; quindi il diritto sui beni pignorati, del debitore e' la :*

***piena ed esclusiva proprietà per 1/1***

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

**R-17:**

*IL sottoscritto CTU ,*

ATTESTA

*Alla luce dei fatti presso gli immobili identificati al punto 15 **non sussiste un Condominio ufficiale** , e/o amministratore che gestisce la contabilità delle spese manutentive per cui le spese ordinarie di manutenzione ,luce le pulizie del vano scala che i condomini sostengono possono essere prese in considerazione dal sottoscritto ,per essere stornate dal compendio estimativo.*

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 ;alleghi in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

**R-18:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*che e' possibile la vendita in **DUE LOTTI***

**Lotto N. 1 ( corpo A – B)**

**Lotto N.2 ( corpo C - )**

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;

**R-19:**

**(QUADRO SINOTTICO)**

IL sottoscritto CTU,

ATTESTA

**TRIBUNALE Di VITERBO.**

**IMMOBILE PRTESSO COMUNE DI SORIANO NEL CIMINO :**

**(LOTTO 1 – CORPO A- B )**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

*.Gli immobili pignorati contenuti nel **CORPO- A –***

- **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- Trattasi di due pertinenze annesse all'abitazione piu' precisamente :

1. **box** in lamiera zincata adibito a ricovero di attrezzi e utensili agricoli di dimensioni **mt 3,30 x mt 2,00**

2. **Rimessa** tipo casetta di legno per piccole macchine gommate adibite alla lavorazione del terreno , avente dimensioni **mt 11,10 x mt 5,70;**

- Il **box** come dicevo e' in lamiera zincata,montanti ancorati su basamento di calcestrutto .

- La **rimessa** e' una struttura di legno su montanti di puntoni di castagno affogati nel terreno,il tamponamento delle pareti e' costituito da doghe di legno maschiettate come pure la copertura,tutta la struttura e' tinteggiata di colore verde; la superficie interna di calpestio e' pavimentata con piastrelle di ceramica pasta bianca antiscivolo..

- Il box e la rimessa hanno accesso dall'area di pertinenza che costituisce l'intera proprieta'.

- Le pertinenze per l'uso sono in **un mediocre stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.**

- La superficie commerciale è di circa **mq 69,87** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.

- Prospetto della superficie calpestabile delle pertinenze:( come da rilievo):

- **PIANO TERRA**

- Box mq 6,60

**PIANO TERRA**

- Rimessa mq 63,27

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 69,87**

- Gli immobili pignorati contenuti nel **CORPO- B**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene pignorato è un **Villino Monofamiliare**

Il fabbricato ha struttura principale in muratura di pietra tufacea tipica del posto.

Le finestre sono in legno meranti ,di colore marrone, ferramenta in ottone,doppio vetro con taperella in legno esterna.

I fronti del bene oggetto di perizia sono liberi con vista su fronti paesaggistici naturali e panoramici.

La tipologia dell'immobile e' molto semplice e lineare le pareti tutte sono tinteggiate bianche , le falde del tetto sono singole con copertura a manto di tegola portoghese.

Si accede alla proprieta' tramite un cancello carrabile con apertura domodica . Dall'area di pertinenza di circa mq 1760 , si accede agli immobili in esame.

L'appartamento per l'uso e la Categoria catastale assegnata è in **un ottimo stato di conservazione e lo stato di mantenimento della struttura appare nell'insieme soddisfacente.**

La superficie commerciale catastale nota è di circa **mq 176,00 (Unità Principale)** misure da riferirsi al lordo della struttura esterne.

Prospetto della superficie calpestabile dell'appartamento:( come da rilievo):

### **PIANO TERRA**

1. Salone/Sogg-pranzo mq 50,22
2. (K) Cucina mq 13,30
3. Salotto mq 16,47
4. Bagno mq 5,54

### **PIANO PRIMO**

5. Corridoio + scala mq 6,78
6. Camera A mq 13,67
7. Camera B mq 16,53

8. Bagno mq 3,11

**TOTALE SUP. COM.LE MQ 125,62**

**TOTALE SUP. COM.LE Non Residenziale**

**PIANO S1**

9. Cantina Mq 8,50

10. Box + Rimessa Mq 69,87

11. **Agli dell'ufficio tecnico per quanto riguarda la villetta unifamiliare e' stata edificata anteriormente al 1967 non esistono pratiche di condono edilizio;**

12. **Per quanto riguarda la tettoia in legno e' stata autorizzata con concessione edilizia in sanatoria (..vedi quesito 14)**

1. L'immobile in valutazione risulta conforme in quanto :

- non gravato da **uso civico**
- non soggetto ad enfiteusi perpetua

**STATO DETENTIVO:**

2. Lo stato detentivo attuale degli immobili è **occupato dal debitore avente** residenza attuale e' in Comune di SORIANO NEL CIMINO – Contrada Montagna 5

**PREZZO A BASE D'ASTA: in considerazione all'analisi effettuata risulta**

**€ 349.850,00 .**

(Trecentosessantasettemila  
ottocentocinquantaeuro/venticinquecentesimi)

2. che per l'immobile in **Comune di CANEPINA (VT) : CORPO- C**

3. **il sottoscritto ha accertato presso gli uffici del Comune che non esistono pratiche di condono edilizio presentate prima e durante**

4. **STATO DETENTIVO e' mediocre ed incorso di ristrutturazione**

5. Lo stato detentivo attuale degli immobili è **libero**

PREZZO A BASE D'ASTA: in considerazione all'analisi effettuata risulta

**€ 33.703,00**

**( Trentatremilasettecentotreuro /zerocentesimi)**

20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato ; **acquisisca** il titolo legittimamente 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 procedimento ) indichi la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**R-20:**

*IL sottoscritto CTU ,*

ATTESTA

Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :CORPO- B-A

1. *Gli immobili sono occupati dal debitore*
2. *Atto di Compravendita*
3. *La data dell'atto e' anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento*
4. *Non 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 1978n.191*
5. *Il debitore e' titolare dell'intera ed esclusiva proprietà per 1/1 .*

Per gli immobili presso il **Comune di Soriano nel Cimino** :CORPO- C

6. *L'immobile non e' libero in fase di ristrutturazione*
7. *Atto di Compravendita*
8. *La data dell'atto e' anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento*
9. *Non 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 1978n.191*
10. *Il debitore e' titolare dell'intera ed esclusiva proprietà per 1/1 .*

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;

**R-21:**

*IL sottoscritto CTU,*

**ATTESTA**

***Non risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva ( registrati con data antecedente alla trascrizione del procedimento ).***

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 dei nove 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);

**R-22:**

*IL sottoscritto CTU,*

**ATTESTA**

*Gli immobile pignorati, dopo aver consultato il cartaceo d'ufficio, dalle informazioni raccolte non risultano gravati da nessun decreto di assegnazione.*

**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 questi 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

**R-23:**

*IL sottoscritto CTU,*

**ATTESTA :** *Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art.567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici ed oneri condominiali.*

**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 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;**

**R-24:**

*IL sottoscritto CTU ,*

**CERTIFICA**

- 1. Immobile ubicati presso il Comune di SORIANO NEL CIMINO, Contrada Montecchio 5 , ad uso **abitazione con annessi**, la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature e tamponature.*
- 2. **I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate** equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.*
- 3. La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale .*
- 4. Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:*
- 5. Unità principale .....100 % mq 176,00*
- 6. Rimessa+box.....25% mq 34,94*
- 7. Cantine.....35% mq 3,75*

**SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq 214,69**

**VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE ( LOTTO 1- CORPO A-B)**

*Utilizzando il valore unitario rilevato, il valore ordinario dell'intera proprietà al Piano terra , piano primo del fabbricato e' stato aggiustato grazie ai*

**COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI**, quindi risulta:**Il valore di stima finale del bene pignorato, risulta arrotondato**

**€ 349.850,00**

*(Euro Trecentoquarantanovemila ottocentocinquanta/ zero centesimi)*

1. *Immobile ubicati presso il Comune di CANEPINA ,piano rialzatoe/o terra-primo , ad uso **abitazione** ,la superficie commerciale rettificata da coefficienti di differenziazione è stata computata al lordo delle murature e tamponature.*
2. **I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate** *equivalgono a quelli usati per la determinazione di usi locali.*
3. *La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale .*
4. *Per l'immobile pignorato sono stati applicati i coefficienti:*
5. *Unità principale .....100 % mq 70,00*
6. *Balconcino.....25% mq 00,30*

**SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq 70,30**

**VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE ( LOTTO 2- CORPO – C)**

**€ 33.703,00**

*(Trentatremila settecentotreuro/ zero centesimi)*

**25-Indichi** espressamente il criterio di stima soprattutto le fonti specifiche utilizzate ,ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene,anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie .it ;21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia ;21.3 indagini 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 ;

**R-25:(ALL.9)**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

**21.1-)** *Non esistono dati relativi alle **vendite forzate** effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene a tutto il 28/10/2020*

**21.02-)** Consultazione di atti reperiti n.7-

**21.3-)** Agenzie di mercato consultate :

1. Agenzia Immobiliare **REALADVISOR**- SORIANO NEL CIMINO
2. Agenzia Immobiliare **REALADVISOR**- CANEPINA
3. **Camera di Commercio Osservatorio** dei valori immobiliari della provincia di VITERBO-Secondo semestre 2022

**21.4-)** OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

4. **Banche dati delle quotazioni immobiliari**- SORIANO NEL CIMINO
5. **Banche dati delle quotazione immobiliari**- CANEPINA

**Per la stima si ritiene congruo applicare il costo unitario di € 1250,00 /mq leggermente superiore allo Stato Conservativo del fabbricato che si riferisce a quello piu' frequente di ZONA CENTRALE( SORIANO NEL CIMINO); e il costo unitario di € 500,00/mq (CANEPINA).**

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;

**R-26**

*IL sottoscritto CTU,*

**ATTESTA**

*Per l'immobile A/3, in cui e' ubicata la struttura per tipologia e stato conservativo ottimo*

*può essere locato a canone libero.*

- *Locazione minima € 837,00*
- *Locazione massima di € 1.160,00*

*Per l'immobile A/5, in cui e' ubicata la struttura per tipologia e stato conservativo mediocre*

- *può essere locato a canone libero.*
- *Locazione minima € 185,00*

*Locazione massima di € 250,00*

**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;

**R-27:**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

*Ai sensi dell'art.2923 comma 3 c.c. non sussiste per tutti i beni l'ipotesi di opponibilità della locazione anteriormente la data di pignoramento.(Non ci sono contratti di locazione).*

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

**R-28**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

- *Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 10/03/2022*
- *Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 10/02/2022*

**29-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 indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**R-29**

*IL sottoscritto CTU,*

ATTESTA

- **Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07/01/2020**

30-Alleggi alla relazione documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti ( terrazzi giardini,accessori,parti comuni ed eventuali pertinenze comprese ) tenendo presente che tale documentazione dvra' essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativaper eventuali interessati all'acquisto( anche questi ultimi documenti in doppia versione-integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti,essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**R-30-**

*Il sottoscritto CTU,*

ATTESTA

- **Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy.**

**31- 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.

**R-31**

*Il sottoscritto CTU,*

ATTESTA

- **Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6**

**In riferimento alla tipologia di redazione redatta ,modalità e tempi di invio intervento,deposito,allegati e segnalazioni,si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei" compiti dell'esperto".**

*Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica ,sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.*

*Oltre il termine assegnato ,tutto quanto previsto,dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.*

*L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito .*

*Note/*

- *La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;*
- *L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;*
- *L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;*
- *Salvo diverse indicazioni ,la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima ,riportata in calce alla stessa;*
- *Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;*
- *È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*

*VITERBO li, 20/11/2025*

*Il C.T.U.*

*Geometra Umberto PIERINI*