

ORIGINALE
DI CORTESIA

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 191/2024

Promossa da: MAIOR SPV S.r.l.
(avv.)

nei confronti di:
(avv.....)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: avv. Simone **CIMA** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udiienza: 05 giugno 2025

Toscana, 23 maggio 2025

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 20.10.2024 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 16.11.2024 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto 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 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 substati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certi-

ficato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del 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* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 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;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;
- 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 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;
- 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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **16.11.2024** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **22.11.2024** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**all. B., C. e D.**).

In data **27.11.2024** presso l'immobile in Piazza Cavour n. 17, nel Comune di Valentano, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, l'avv. Simone Cima, Custode giudiziario, e il signor _____ che consente l'accesso; l'esperto visiona i luoghi, esegue misure di rilievo e scatta fotografie.

Il **29.11.2024** la sottoscritta riceve via email dall'esecutato copia dell'atto di provenienza del bene (compravendita del 30.10.2008) completo della nota di trascrizione, il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**all. G. e H.**).

Il **23.11.2024** acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare) sulla proprietà degli immobili in oggetto e prosegue le ispezioni cartacee in data **21.02.2025** (**all. I., L. e M.**).

Il **17.02.2025** inoltra via p.e.c. richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Valentano e il **07.04.2025** riceve via pec la documentazione rinvenuta presso l'archivio tecnico comunale (**all. E. e F.**).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti la certificazione del 04.10.2024 a firma del _____, relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per l'immobile in pignoramento (**agli atti**).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare

nare (alla data del 23.12.2024) lo stato delle formalità (**all. I, L. e M.**).

Risposta al quesito n. 2

Il **22.11.2024** l'esperto raccoglie presso l'Agenzia dell'Entrate (ufficio del catasto) informazioni sulla consistenza del bene pignorato ed acquisisce la visura storica aggiornata, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 25 di Valentano (**all. B., C. e D.**).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (12.10.2021) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 23.12.2024 (**all. I, L. e M.**).

▶ ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **13.11.2008**, con R.P. n. 13527 R.G. n. 19048 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito del
30.10.2008, rep. n. 66524 racc. n. 37768, con il quale il signor
il locale commerciale al piano terra
nel Comune di Valentano, piazza Cavour n. 7, censito al N.C.E.U. al foglio 25
mappale n. 911 sub. 6 (derivato dalla part.lla 911 sub. 1), cat C/1, classe 3 di mq 61,
R.C. € 734,04 (**all. H. e M.1**).

In data **25.08.2007**, con R.P. n. 11904 R.G. n. 16772 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo la dichiarazione di successione, devoluta per legge, di

apertasi il 10.03.2005 (denuncia n. 59 vol. 1303 presentata il 13.12.2006 all'ufficio del Registro di Viterbo) con la quale la
 è divenuta proprietaria del bene per i diritti di ½ di piena proprietà; in data 29.10.2021 con R.P. n. 13817 R.G. n. 17338 di formalità è trascritta al S.P.I. di Viterbo l'accettazione tacita di eredità a rogito del 30.10.2008 rep. 66524 ([all. L.1, M.4 e M.5](#)).

In data **02.05.2006**, con R.P. n. 5224 R.G. n. 8126 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo la dichiarazione di successione, devoluta per legge, di
 apertasi il 21.11.2004 (denuncia n. 75 vol. 1245 presentata il 30.11.2004 all'ufficio del Registro di Viterbo) con la quale la

è divenuta proprietaria del bene per i diritti di ½ di piena proprietà; in data 29.10.2021 con R.P. n. 13818 R.G. n. 17339 di formalità è trascritta al S.P.I. di Viterbo l'accettazione tacita di eredità a rogito del 30.10.2008 rep. 66524 ([all. L.1, M.6 e M.7](#)).

Dalle ispezioni telematiche a nominativo
 non risultano dal 01.04.1987 ulteriori formalità inerenti la provenienza delle rispettive quote di proprietà del bene in oggetto ([all. L.1](#)); anche dalle ispezioni cartacee effettuate dalla sottoscritta presso il S.P.I. di Viterbo non è stata accertata la provenienza del bene.

Nella certificazione notarile depositata in atti si precisa che il bene di proprietà delle

ciascuna per i diritti di ½ di proprietà, è ad esse pervenuto *“in forza di giusti e legittimi titoli anteriori all'anno 1957”* ([agli atti](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle

trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo
([all. I, M.2 e M.3](#)):

▶ ***Ipoteca***

In data **27.10.2010**, con R.P. n. 164 R.G. n. 1350, per atto del 21.01.2010 a rogito notaio Luigi Annibaldi di Viterbo, rep. n. 67941 racc. n. 38979, è iscritta l’ipoteca volontaria di € 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 60.000,00, a favore di Banco di Brescia S.p.a. con sede in Brescia

(debitore non datore) sull’immobile censito in C.F. al foglio 25 di Valentano, particella 911, sub. 6 ([all. L.](#)).

▶ ***Pignoramenti***

In data **12.10.2021**, con R.P. n. 12982 R.G. n. 16253, è trascritto l’atto di pignoramento immobiliare del 15.09.2021 rep. 1464 del Tribunale di Viterbo a favore di MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano , per la quota dell’intera proprietà, sul negozio in Valentano, piazza Cavour n. 17 censito in C.F. al foglio 25 di Valentano, particella 911 sub. 6 ([all. L. e M.2](#)).

In data **02.10.2024**, con R.P. n. 12303 R.G. n. 15196, è trascritto l’atto di pignoramento immobiliare del 13.09.2024 rep. 3001 del Tribunale di Viterbo a favore di MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano per la quota dell’intera proprietà, sul negozio in Valentano, piazza Cavour n. 17 censito in C.F. al foglio 25 di Valentano, particella 911 sub. 6 (già sub. 1) ([all. L. e M.3](#)).

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché la visura storica e la planimetria catastale (**all. B., C. e D.**).

Risposta al quesito n. 6

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza e di stato civile dell'esecutato (**all. G.**); dall'esame di tali documenti emerge che lo stesso ha contratto matrimonio in Valentano il 18.05.1985 e che con atto del 07.08.2002 a rogito

hanno scelto il

regime della separazione dei beni.

Risposta al quesito n. 7

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un negozio, sito nel centro storico del comune di Valentano, con accesso diretto da piazza Cavour n. 17; il bene è parte di un vetusto fabbricato, articolato in piano terra, primo e secondo, con copertura a tetto; l'edificio è realizzato con struttura portante in blocchi di tufo, esterni intonacati e tinteggiati, il tutto nel suo complesso in discreto stato di manutenzione (**fotografie n. 1 e 2**).

► ***Descrizione***

Dalla piazza pubblica attraverso una porta-vetrina in alluminio elettrocolorato e vetro semplice, completa di serranda metallica di tipo scorrevole elettrizzata, ma allo stato non funzionante, si accede direttamente all'interno del negozio, composto da due vani in successione. Il primo locale di forma trapezia di larghezza pari a 5,60 m circa e lunghezza variabile tra circa 7,55 m e 8,40 m con altezza al controsoffitto di circa 3,30 m, è caratterizzato dalla presenza di un camino in muratura e da un piccolo vano ripostiglio ricavato nel sottoscala della rampa che dalla via pubblica sale agli altri piani dell'edificio; le pareti sono

C.F. Comune di Valentano (Codice L569)

- Unità immobiliare: Foglio **25** particella **911 sub. 6**

Piazza Cavour n. 17 piano **T**

Zc. -; Cat. **C/1**; Classe **4**; Cons. **61 m²**; Sup. Cat. **81 m²**; Rendita: € **856,91**

intestata a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Valentano al foglio 25, part.lla 911, Ente Urbano.

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (locale commerciale al piano terra censito in C.F. di Valentano al foglio 25 part.lla 911 sub. 6) e quella desumibile sulla base dei dati della planimetria catastale (**all. H.**).

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto (**all. B.**).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

Il bene è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi (all. B.).

Risposta al quesito n. 13**▶ Strumento urbanistico comunale**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nel centro abitato, in "Zona A – Centro storico" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Valentano, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 630 del 17.02.1987; l'utilizzazione del bene è di tipo commerciale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR -Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021.

Risposta al quesito n. 14**▶ Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative**

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, ricade nel nucleo storico del comune di Valentano, pertanto è stato costruito in epoca remota; con D.I.A. n. 6/2010 del 02.02.2010 è stata denunciata esecuzione di opere di manutenzione straordinaria del locale (all. E.); successivamente con S.C.I.A. n. 78/2016 del 06.10.2016 è stata segnalato il risanamento igienico conservativo del manto di copertura del fabbricato di cui è parte il negozio in oggetto (all. F.).

▶ ***Agibilità***

Per il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato alcun certificato di Abitabilità.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale (all. B.) depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto e all'elaborato “post operam” allegato alla D.I.A. n. 6/2010 del 02.02.2010, da rilevare che non è stato realizzato il servizio igienico previsto nel vano sottoscala (all. E.).

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici; il bene è parte del nucleo storico del comune di Valentano.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

L'immobile non è parte di alcun condominio.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene consentono la vendita in lotto unico senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà*** (all. H. e M.1).

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di piena proprietà del

debitore esecutato:

pervenuto per atto di compravendita a rogito

il locale sito nel Comune di Valentano, piazza Cavour n. 17, censito al N.C.E.U. al foglio 25 mappale 911, sub. 6, cat. C/1, classe 3 di mq 61; nell'atto si precisa che la part. 911 sub. 6 deriva dalla part. 911 sub. 1 e che a sua volta la particella 911 sub. 1 del foglio 25 sostituisce la particella 273 sub. 1 del foglio MU.

La sottoscritta precisa che il bene non è divisibile in natura.

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

Il locale commerciale alla data del sopralluogo era nella disponibilità dell'esecutato anche se l'attività commerciale che vi si svolgeva non era più in essere.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

L'immobile allo stato attuale è nella disponibilità del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

Il locale commerciale non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

L'unità immobiliare non è soggetta a vincoli artistici o alberghieri, di

inalienabilità o di indivisibilità.

▶ ***Oneri condominiali***

L'immobile non è parte di alcun condominio.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sui beni non risultano gravami di censo, livello o usi civici, il bene è parte del nucleo storico del comune di Valentano.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Valentano anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 Semestre 2 (Valentano/ Centrale /Centro storico: Commerciale) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando il rispettivo parametro unitario alla superficie precedentemente indicata, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Negoziò al piano terra mq 65 (altezza m 3,30)

ed ottiene il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Negoziò al Piano terra	65	750,00	€	48.750,00
		TOTALE	€	48.750,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima = € 48.750,00

a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 48.750,00 =$ € - 2.437,00

Valore definitivo = € 46.312,00

Che si approssima ad € **46.000,00**.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari all'intero dell'esecutato su:

Locale commerciale sito nel Comune di Valentano, piazza Cavour n. 17, piano terra, composto da due vani comunicanti tra loro in sequenza, privo di servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 65 circa ed altezza nel primo vano di circa m 3,30 e nel secondo vano, con soffitto a volta, variabile tra m. 1,35 all'imposta e m 2,60 alla sommità della volta.

Il negoziò confina con piazza Cavour, vano scala comune con accesso dal civ. 18 della stessa piazza, immobili distinti al foglio 25 di Valentano part.lla 915 e part.lla 912, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da

preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il locale commerciale è censito in C.F. del Comune di Valentano (Codice L569) al foglio 25, particella 911 sub. 6, Zc. - cat. C/1, cl. 4, 61 m², sup. catastale 81 m², rendita € 856,91, piazza Cavour n. 17, piano terra.

Prezzo a base d'asta € 46.000,00 a corpo.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato poiché commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione nel centro storico del Comune di Valentano.

Risposta al quesito n. 27

► Contratto di locazione

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica in data 24.04.2025 via p.e.c. al custode, al creditore procedente e all'esecutato, con termine per eventuali note fino al 19 maggio 2025; ad oggi non ha ricevuto alcuna osservazione e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

* o * o * o * * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 18 e dei seguenti

allegati:

- A. n. 7 Fotografie;
- B. Planimetria negozio in C.F. al fg. 25 di Valentano p.lla 911, sub. 6;
- C. Visura storica negozio in C.T. al fg. 25 di Valentano p.lla 911, sub. 6;
- D. Estratto di mappa del foglio 25 di Valentano p.lla 911;
- E. D.I.A. n. 6/2010 del 02.02.2010;
- F. S.C.I.A. n. 78-2016 del 06.10.2016 – manutenzione copertura a tetto;
- G. Certificato di residenza ed estratto atto matrimonio dell'esecutato;
- H. Atto di compravendita del 30.10.2008 a rogito ;
- I. Elenco sintetico di formalità dell'esecutato;
- L.1 Elenco sintetico di formalità delle precedenti proprietarie del locale;
- M.1 Nota di trascrizione R.G. 19048/2008 atto a rogito ;
- M.2 Nota di trascrizione pignoramento R.G. 16253 del 12.10.2021;
- M.3 Nota di trascrizione pignoramento R.G. 15196 del 02.10.2024;
- M.4 Nota di trascrizione successione R.G. 16772 del 25.08.2007;
- M.5 Nota di trascrizione accettazione tacita R.G. 17338 del 29.10.2021;
- M.6 Nota di trascrizione successione R.G. 8126 del 02.05.2006;
- M.7 Nota di trascrizione accettazione tacita R.G. 17339 del 29.10.2021.

Tuscania, 23 maggio 2025

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio