

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 57/2025 promossa da:

.....

CONTRO

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 11/02/2026
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Federico Bonato**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dalla società in danno al Sig. il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 11/02/2026.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 05/12/2025 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Faleria, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Faleria, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv., in questa data è stato possibile eseguire l'accesso e procedere al rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

Verificati, 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 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 del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visura storica per immobile e planimetria catastale ufficiale –
N.C.E.U. Comune di Faleria- foglio 13 p.lla 199 sub. 2

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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;

Risposta n. 3

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 sono i seguenti:

IMMOBILE

- N.C.E.U. Comune di Faleria - foglio 13 p.lla 199 sub. 2 – cat. A/4 – classe 1 – vani 2 – Rendita € 103,29.

Attuale Proprietà:

..... nato a ROMA (RM) il – C.F..... – Proprietà 1/1.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Valeria Rosati, del 13/09/1995 rep. 6848, trascritto a Viterbo (VT) il 19/09/1995 al n. 8622 di formalità, il Sig. nato a Fano (PS) il 04/10/1935, con C.F., vendeva al Sig. nato a Roma (RM) il 06/05/1959, con C.F., l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Faleria fg. 13 p.lla 199 sub. 2.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 27/11/2025 per immobile Comune di Viterbo:

Fabbricati:

- fg. 13 p.lla 199 sub. 2

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- 1) **TRASCRIZIONE** del 11/07/1991 - Registro Particolare 7693 Registro Generale 9754
Pubblico ufficiale VENTRIGLIA FAUSTO Repertorio 33816 del 22/06/1991
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 19/09/1995 - Registro Particolare 8622 Registro Generale 11212
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 6848 del 13/09/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3) **ISCRIZIONE** del 19/09/1995 - Registro Particolare 1394 Registro Generale 11213
Pubblico ufficiale ROSATI VALERIA Repertorio 6849 del 13/09/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4) **ISCRIZIONE** del 17/06/2009 - Registro Particolare 2017 Registro Generale 10829
Pubblico ufficiale NOBILE MATTEO Repertorio 2087/1061 del 12/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5) **TRASCRIZIONE** del 01/07/2011 - Registro Particolare 7429 Registro Generale 11042
Pubblico ufficiale DE PAOLA FERNANDO Repertorio 151531/28837 del 23/06/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

6) **TRASCRIZIONE** del 26/03/2025 - Registro Particolare 3678 Registro Generale 4492
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 938 del
17/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 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;

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

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Faleria, relativo al fg. 13 p.lla 199.

Il Sig. aveva contratto matrimonio con la Sig.ra il 18/05/1991, in regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato. Con sentenza del Tribunale di Roma del 22/10/1999, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Successivamente, il Sig. ha contratto matrimonio con la Sig.ra il 16/09/2000 in regime patrimoniale di separazione dei beni, come risulta dall'estratto di matrimonio allegato.

Poiché l'immobile oggetto del presente pignoramento è stato acquistato il 19/09/1995, durante il matrimonio con la Sig.ra e in regime di separazione dei beni, al momento dell'acquisto la proprietà del bene spettava interamente (1/1) al Sig.

Nel 2011 il Sig. ha costituito sull'immobile un fondo patrimoniale insieme all'attuale moglie, Sig.ra come anche evidenziato nell'estratto di matrimonio.

Allo stato attuale lo stato di famiglia del sig. risulta essere: residente in via Vallelunga n. 5 comune di Rignano Flaminio.

Quesito n. 7

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

Risposta n. 7

Mantovani Stefano proprietà per intero

Immobile sito nel comune di Faleria, via Cava di Sant'Antonio n. 1, piano primo e secondo, distinto al
N.C.E.U.

- foglio 13 particella 199 sub 2, cat. A/4, classe 1 ,vani 2, sup. catast. 38,00 mq.,rendita Euro 109,29.

Confinante con, fg 13 part.lla 200, Largo Rivo, via Cava di Sant'Antonio.

Descrizione dell'immobile:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è articolata su due livelli (piano primo e piano secondo) ed è ubicata nel centro storico del Comune di Faleria, in via Cava di Sant'Antonio, con affaccio su Largo Rivo.

L'accesso all'abitazione avviene mediante una scala esterna che conduce a un ballatoio, attualmente in condizioni precarie e fatiscenti, dal quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'appartamento.

Distribuzione interna e caratteristiche dimensionali:

- Piano primo: composto da ballatoio di ingresso di circa 4,30 mq., soggiorno con angolo cottura della superficie di circa 17,50 mq, con altezza interna pari a 2,35 m.
- Piano secondo - sottotetto: accessibile tramite scala a chiocciola; presenta una copertura a falde con altezza massima pari a 2,10 m ed è composto da un bagno di circa 4,05 mq., una camera da letto di circa 12,60 mq. e da un terrazzo di circa 3,20 mq.

Finiture e impianti:

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetro singolo, fatta eccezione per la finestra dell'abbaino del bagno, realizzata in alluminio. L'impianto elettrico risulta non conforme alla normativa vigente, seppur dotato di dispositivo salvavita; è presente l'impianto idraulico, mentre risulta assente l'impianto termico per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico. Tutte le utenze risultano disattivate. L'immobile non è allacciato alla rete del gas metano e per la cucina veniva utilizzata una bombola non a norma.

Stato di manutenzione:

Si rilevano evidenti tracce di infiltrazioni con distacco dell'intonaco al piano primo, in corrispondenza del bagno sovrastante, verosimilmente attribuibili a perdite dell'impianto idraulico del servizio igienico. Il terrazzo al piano secondo presenta condizioni statiche fortemente compromesse, con travetti metallici sottodimensionati e corrosi e tavelloni deteriorati.

Valutazione complessiva:

Le condizioni generali dell'immobile sia interne che esterne possono essere giudicate mediocri, con necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia a livello strutturale, impiantistico e di finiture.

Quesito n. 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;

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al fg 13 part.lla 199 sub 2.

Quesito n. 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 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Vi è corrispondenza tra titolo di provenienza la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Quesito n. 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 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 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;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 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;

Risposta n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Gli immobili oggetto del presente pignoramento ricadono all'interno del Piano Regolatore di Faleria in zona A2 – Vincolo di conservazione e restauro risanamento conservativo.

Quesito n. 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;

Risposta n. 14

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.

- foglio 13 particella 199 sub 2, cat. A/4, classe 1 ,vani 2, sup. catast. 38,00 mq.,rendita Euro 109,29.

L'epoca di realizzazione dell'immobile è antecedente al 1967. A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria, è stato possibile reperire un unico titolo edilizio: l'autorizzazione n. 21/A del 22/09/1990, rilasciata dal Sindaco di Faleria. Tale autorizzazione non è corredata da elaborati grafici, ma contiene esclusivamente la descrizione delle opere da eseguire, consistenti nel rifacimento del solaio intermedio, nella sostituzione della scala di accesso al sottotetto e nella realizzazione di un servizio igienico nel locale sottotetto.

L'immobile risulta conforme alla descrizione contenuta nella citata autorizzazione e alla planimetria catastale, fatta eccezione per la presenza:

- di una nicchia ricavata nella muratura portante al piano primo, in corrispondenza della zona soggiorno;
- di due nicchie realizzate nella muratura portante del locale sottotetto.

Tali elementi non risultano rappresentati nella planimetria catastale, che costituisce l'unico riferimento per la verifica dello stato legittimo dell'immobile, non essendo presenti elaborati grafici presso l'Ufficio Tecnico comunale. Si richiama, a tal riguardo, l'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, secondo il quale, per gli immobili realizzati in epoca in cui non era obbligatorio acquisire un titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, integrati dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile e dagli eventuali titoli successivi.

Le modifiche rilevate, sebbene modeste sotto il profilo urbanistico, assumono tuttavia rilevanza strutturale, poiché interessano murature portanti. Pertanto si rende necessario presentare una sanatoria strutturale anche al Genio Civile.

Per la presentazione della sanatoria è indispensabile redigere i calcoli strutturali relativi alle opere eseguite, al fine di verificare se esse rispettano i requisiti previsti dalla normativa vigente.

- Qualora le strutture oggetto di difformità risultino conformi ai valori normativi, sarà possibile procedere con la sanatoria presso il Genio Civile senza interventi ulteriori.
- Qualora invece le opere non soddisfino i requisiti strutturali, si renderà necessario eseguire interventi strutturali su tutto il fabbricato, al fine di ricondurlo ai parametri di legge.

Tali verifiche e i relativi calcoli devono essere effettuati da un ingegnere abilitato operante nel settore strutturale. I costi professionali non sono definibili a priori, poiché manca, allo stato attuale, un quadro completo delle condizioni dell'edificio e degli eventuali interventi necessari.

I costi amministrativi per la presentazione della sanatoria al Genio Civile sono quantificabili in circa € 600,00, mentre gli onorari tecnici ammontano a circa € 2.000,00 oltre oneri di legge, sempre nel caso in cui non siano richiesti interventi strutturali aggiuntivi. Per la presentazione della SCIA per opere strutturali, i costi complessivi (amministrativi e tecnici) sono quantificabili in circa € 1.500,00. Per la variazione catastale, i costi sono pari a € 50,00 di diritti di presentazione e circa € 600,00 di compenso tecnico. La sanzione amministrativa applicabile, considerata l'esiguità delle difformità, può essere stimata nel minimo previsto, pari a € 1.000,00. Pertanto, il costo complessivo necessario per rendere l'immobile conforme alla normativa urbanistica e strutturale vigente è stimabile in circa € 5.750,00, comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria e onorari professionali relativi alle pratiche edilizie e catastali.

Quesito n. 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.

Risposta n. 15

Non sono presenti attualmente istanze di condono.

Quesito n. 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;

Risposta n. 16

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici come specificato nella lettera di risposta del Comune di Faleria.

Quesito n. 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;

Risposta n. 17

L'immobile pignorato è un immobile indipendente e non fa parte di un condominio.

Quesito n. 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;

Quesito n. 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'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà del debitore esecutato pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO

N.C.E.U.

- foglio 13 particella 199 sub 2, cat. A/4, classe 1 ,vani 2, sup. catast. 38,00 mq.,rendita Euro 109,29.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

Risposte n. 20

L'immobile attualmente risulta libero e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori esecutati come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

L'immobile è libero, pertanto si stabilisce un canone locativo pari a 130.00 €/mese.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 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)

Risposte n. 22

Vedi risposta quesito 20/21.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

Quesito n. 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;

Quesito n. 25

Indichi 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 aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO**DATI DI CONSISTENZA**

..... proprietà per intero

N.C.E.U.

- foglio 13 particella 199 sub 2, cat. A/4, classe 1 ,vani 2, sup. catast. 38,00 mq.,rendita Euro 109,29.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO PRIMO				
Soggiorno-angolo cottura -	17.50			
Ballatoio per ingresso magazzino		4.30	0.30	1.30
PIANO SECONDO				
sottotetto		12.50	0.60	7.50
bagno	4.05			
balcone		3.20	0.30	1.00
TOT.SUPERFICIE UTILE	21.55		SUPERFICIE EQUIPARATA	9.80
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				31.35 MQ/EQ

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO PRIMO (residenziale) = 26.00 mq.
Superficie secondaria(ballatoio) = 1.30 mq.equiparati

PIANO SECONDO (sottotetto) = 23.40 x 0.60 = 14.04 mq. equiparati
Superficie secondaria (balcone) = 1.00 mq. equiparati
Superficie commerciale totale 26.00+1.30+14.04+1.00 = 42.34 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
42.00 mq

550.00Euro/mq. sup lorda (cinquecentocinquantaeuro)

42.00 mq/lordi

42.00 x 550,00 =23.100,00 €

VALORE ALLO STATO ATTUALE

23.100,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

5750,00 €

VALORE DEL COMPENDIO

23.100,00 – 5750,00 = 17.350,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

17.350,00 € (diciassettemilatrecentocinquantaeuro)

Quesito n. 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.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 19 allegati.

Viterbo li 11/12/2025

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Verbale accesso
- Estratto di mappa
- Visura storica
- Planimetria catastale
- Quadro Sinottico lotto unico
- Elaborato grafico delle difformità
- Copia Autorizzazione n. 21 Comune Faleria
- Documentazione ipocatastale
- Note trascrizione atti e fondo patrimoniale
- Atto di acquisto
- Attestazione assenza usi civici
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Estratto di nascita
- Estratto I° matrimonio
- Estratto II° matrimonio
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore precedente e Debitore esecutato

