

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 142/2024:

DOVALUE S.P.A. QUALE PROCURATRICE MANDATARIA DI BCC NPLS
2018-2 S.R.L. c/ [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Federico Bonato**

Udienza: 23.04.2025

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geometra Mariano Boccolini, iscritto all'albo professionale della provincia di Viterbo al n° 855, nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, promossa da DOVALUE S.P.A., con sede in Verona (VR) 37135 Viale dell'Agricoltura n. 7 P. IVA 02659940239, nella qualità di procuratrice mandataria di BCC NPLS 2018-2 S.r.l., con sede in Conegliano (TV) 31015 Via Vittorio Alfieri n. 1, rappresentata e difesa dall'Avvocato Roberto Malizia del Foro di Roma, codice fiscale MLZRR71D28H501G indirizzo di Posta Elettronica Certificata robertomalizia@ordineavvocatiroma.org, contro il Sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] in Grotte di Castro (VT) ed ivi residente in [REDACTED], rende noto a chi di dovere, in espletamento all'incarico ricevuto, quanto di seguito riportato.

I° - PREMESSA

A seguito della richiesta del creditore precedente, con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Direzione Provinciale di VITERBO, Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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* (tamponatura 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. 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;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'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 confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) alleggi alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

III° - ACCESSI - OPERAZIONI PERITALI - ACCERTAMENTI

A) - Accessi

Il C.T.U., esaminato il fascicolo dell'Ufficio e la documentazione ipocatastale, presa visione della relazione notarile prodotta, verificato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento, verificata altresì la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. -così come espressamente richiesto dal Giudice dell'esecuzione- stabiliva di effettuare sopralluogo agli immobili pignorati per il giorno 25.11.2024 alle ore 11,00 concordemente con il Custode Giudiziario, Avv. Fabrizio Massarelli, il quale comunicava quanto sopra al debitore esecutato e lo invitava a presenziare alle operazioni peritali.

Il giorno suddetto il C.T.U. si è recato in Grotte di Castro in Via ■■■■■■■■■■ e, alla presenza del Custode Giudiziario nonché del debitore esecutato Sig. ■■■■■■■■■■, e del di lui figlio ■■■■■■■■■■, ha effettuato sopralluogo agli immobili pignorati.

In relazione all'accesso effettuato è stato redatto apposito verbale
(ALLEGATO A).

B) - Operazioni peritali

In via preliminare si è proceduto alla definizione degli immobili pignorati in un **LOTTO UNICO** riscontrando, nella fattispecie, l'assoluta inopportunità, in termini di convenienza economica, di procedere alla costituzione di più lotti pur in presenza di due distinte unità immobiliari; sulla base di quanto sopra esposto la descrizione sintetica del cespite in questione viene appresso riportata:

- Immobile in Comune di Grotte di Castro Via [REDACTED] [REDACTED], costituito da locale ad uso garage/magazzino al piano terra con sovrastante abitazione al piano primo; completa la consistenza del bene in questione un'area scoperta di pertinenza (avente accesso dai civici [REDACTED] di Via [REDACTED]) che circonda il fabbricato nella sua interezza.

Il tutto risulta essere censito in catasto come di seguito riportato:

- N.C.E.U.: Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 1, il garage/magazzino al piano terra, e Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 2 l'abitazione al piano primo.

L'area di pertinenza non risulta censita al N.C.E.U. bensì essa è individuata al N.C.T. al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

Confini: Via [REDACTED], proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Nell'accesso effettuato si è proceduto ad un'attenta ricognizione dell'immobile di cui trattasi ed è stato rilevato quanto di seguito riportato:

- All'abitazione pignorata si accede, da Via [REDACTED], tramite un piccolo cancello prospiciente la suddetta strada; attraversata l'area scoperta di pertinenza si arriva alla scala esterna -ubicata sul lato ovest del fabbricato- che conduce all'appartamento posto al piano primo.

- Al locale ad uso garage/magazzino, ubicato al piano terra, si accede direttamente da Via [REDACTED], tramite un ampio accesso carrabile o, in alternativa, attraverso le due aperture che affacciano sull'area scoperta di pertinenza, poste sulle due facciate laterali del fabbricato; il fabbricato medesimo è evidenziato in verde nell'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO B**) mentre con colorazione gialla è evidenziata l'area scoperta di pertinenza.

Dagli accertamenti diretti effettuati in sede di sopralluogo è stato rilevato quanto appresso:

- l'unità abitativa di cui sopra, si compone di ingresso, cucina-tinello, soggiorno pranzo, tre camere da letto, bagno e disimpegno oltre n. 3 ampi balconi.

Il sottoscritto ha redatto una planimetria di rilievo dell'unità immobiliare in oggetto (**ALLEGATO C**).

Dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti sono risultate le superfici appresso riportate:

- S.U.A. abitazione = mq. 117.77 (comprensiva di quella dei balconi opportunamente ragguagliata);
- S.L.U. abitazione = mq. 118.03;
- Superficie commerciale abitazione mq. 136.77;

L'abitazione pignorata, risultante al momento del sopralluogo abitata dal debitore esecutato, e dal di lui figlio, si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; essa risulta provvista di impianto di riscaldamento autonomo, gli infissi esterni sono di media qualità, le pareti sono tinteggiate e in buone condizioni, il bagno risulta completo di tutti gli elementi igienico-sanitari, le finiture sono del tipo medio.

Esternamente il fabbricato, nel quale l'abitazione di cui sopra è ricompresa, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione; **si ritiene opportuno sottolineare la situazione di evidente deterioramento dell'elemento strutturale dei balconi oltre al fatto che la copertura del fabbricato, nella sua interezza, risulta essere costituita da lastre ondulate in "Eternit".**

Il garage/magazzino posto al piano terra è costituito da un unico ampio locale, avente una superficie pari a mq. 116.20 oltre ad un piccolo w.c. della superficie di mq. 1.55, il tutto per una superficie complessiva pari a mq. 117.75; l'immobile in questione dispone di ampie aperture finestrate poste su tutti i lati del fabbricato, ad eccezione del lato prospiciente Via [REDACTED], oltre a n. 3 accessi di cui uno, carrabile, affacciato direttamente sulla suddetta via.

Il bene in questione, nel suo insieme, si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

C) - Accertamenti

1) AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO DI VITERBO

Il sottoscritto C.T.U., al fine di effettuare ulteriori accertamenti relativamente al bene pignorato, ha effettuato le necessarie visure catastali presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo dell'Agenzia del Territorio ed ha potuto rilevare quanto di seguito esposto:

- l'abitazione sita in Comune di Grotte di Castro in Via ██████████
██████████ piano 1°, è individuata al **N.C.E.U.** al Foglio ██████████,
particella ██████████ sub. **2**, categoria **A/2**, cl. **1**, vani catastali **7** Rendita
Catastale **Euro 542,28 (ALLEGATO E)**.

N.B. – I dati censuari (vani catastali e R.C.) risultano differenti da quanto riportato nel pignoramento a seguito della variazione catastale redatta dal sottoscritto C.T.U. per le motivazioni appresso riportate.

La planimetria catastale relativa al bene suddetto (**ALLEGATO F**) è stata redatta ex novo dal sottoscritto C.T.U. in quanto quella riportata precedentemente in atti risultava essere priva della finestra (realizzata in epoca successiva) presente nella camera da letto avente esposizione sud-est; oltre a quanto sopra è stata rilevata una, sia pur minima, difformità tra la planimetria catastale precedentemente in atti e l'effettivo stato di fatto, dell'abitazione pignorata, in quanto nella utilizzazione dei vani che compongono l'unità abitativa in questione quello che veniva precedentemente indicato, in planimetria, come

ripostiglio nello stato di fatto costituisce, invece, la cucina (angolo cottura). Tale variazione ha comportato, come sopra anticipato, una modifica dei dati censuari (vani catastali e R.C.).

Il sottoscritto ha proceduto alla regolarizzazione catastale del bene di cui trattasi ma intende qui sottolineare che in merito a tale diversa utilizzazione non ha reperito titoli edilizi che l'autorizzassero a differenza di quanto attiene, invece, alla realizzazione della finestra di cui in precedenza.

- il garage/magazzino sito in Comune di Grotte di Castro in Via [REDACTED] [REDACTED] piano T, è individuato al **N.C.E.U.** al Foglio [REDACTED], particella [REDACTED] sub. **1**, categoria **C/2**, cl. **6**, consistenza **113** mq. Rendita Catastale **Euro 70,03. (ALLEGATO G).**

La planimetria catastale relativa al bene suddetto è risultata essere introdotta in atti ed il sottoscritto ha provveduto ad estrarne copia **(ALLEGATO H)**;

2) PROVENIENZA DEI CESPITI PIGNORATI

Dalle verifiche eseguite presso gli Uffici competenti è risultato che il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato è pervenuto al debitore esecutato, per l'intera piena proprietà, con atto di compravendita Notaio [REDACTED] del 25.05.1967 Rep. n. 19623 **(ALLEGATO I)** trascritto in data 23.06.1967 ai nn. 5316/4059 di formalità.

3) STATO DI FATTO E DI DIRITTO E LEGGI NN° 47/85 - 724/94
(ART. 39) - D.P.R. N° 380/2001 - LEGGE 24.11.2003 N° 326 – L.R.
(Regione Lazio) 08.11.2004 N° 12.

Indagini tecniche sono state effettuate in riferimento allo stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati ed altresì, in riferimento alla Legge 28.02.1985 n° 47, alla Legge 23.12.1994 n° 724 art. 39, al D.P.R. 06.06.2001 n° 380, alla Legge 24.11.2003 n° 326 ed alla Legge Regionale (Regione Lazio) 08.11.2004 n° 12.

Dalle verifiche tecniche suddette si è rilevato, in via del tutto presuntiva, che il fabbricato, nel quale sono ricomprese le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967, come si evince dalla nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grotte di Castro del 26/02/2025 (**ALLEGATO L**).

Il solo titolo edilizio reperito, a seguito della richiesta presentata dal sottoscritto C.T.U., in riferimento al fabbricato di cui trattasi, è costituito dal P.D.C. n. ■■■ del 16/07/2005 (**ALLEGATO M**) e riguarda l'apertura di una finestra in una delle camere dell'abitazione al piano primo (ved. pagg. 10 e 11 della presente relazione di C.T.U.).

In riferimento alla presenza di Usi Civici sul terreno, ove oggi ricade il fabbricato costituito dagli immobili pignorati, distinto al Catasto Terreni Foglio ■■■ p.lla ■■■, su specifica richiesta presentata dal sottoscritto CTU il responsabile del servizio Ufficio Tecnico del Comune di Grotte di Castro, Ing. Giorgio Bianchi, ha rilasciato idonea certificazione (**ALLEGATO N**) dalla quale si evince, molto chiaramente, che sul

terreno di cui sopra **“non risultano vincoli artistici, storici e l’esistenza di diritti demaniali o usi civici.”**

4) REGIME PATRIMONIALE

Dalle verifiche eseguite in merito al regime patrimoniale del debitore esecutato, al momento dell’acquisto (25.05.1967) del terreno, ove oggi ricade il fabbricato costituito dagli immobili urbani pignorati, esso risultava essere coniugato in vigenza del vecchio diritto di famiglia, pertanto tale terreno è stato acquistato, dal debitore esecutato, per la intera piena proprietà.

Allo stato attuale il Sig. ██████████ risulta di stato libero, per decesso del coniuge, ██████████, avvenuto a Viterbo il ██████████, come rilevabile dal certificato contestuale di residenza e stato civile recante la data del 25/02/2025 (**ALLEGATO O**).

5) FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.

In base agli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti, nonché dalla presa visione della documentazione presente agli atti, oltre ad una visura ipotecaria effettuata in data 28.02.2025 (**ALLEGATO P**) sui beni immobili pignorati risultano essere presenti le formalità appresso riportate:

- Iscrizione del 03/01/2011 R.P. ██████████ R.G. ██████████ Notaio ██████████
Rep. 88299/29837 del 03/12/2010 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 10/06/2014 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (Restrizione di Beni);

- Trascrizione del 14/08/2024 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] Ufficiale Giudiziario Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

6) SPESE E INSOLUTI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Non esiste condominio né giuridicamente costituito, né di fatto.

IV° - STIMA

a) - Metodo di stima

Tenuto conto che trattasi di esecuzione immobiliare il sottoscritto ritiene che si debba ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati in quanto, a giudizio del C.T.U., tale valore è quello che più realisticamente permette di individuare il prezzo base d'asta per l'eventuale vendita; il metodo di stima che consente di addivenire al più probabile valore di mercato è quello **sintetico-comparativo** basato sulla comparazione dei beni da stimare con altri simili trattati sulla piazza di Grotte di Castro, dei quali si conoscono i prezzi, tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo bene per meglio tarare i valori unitari da assumere.

Il C.T.U. ha effettuato una accurata ed approfondita indagine di mercato per individuare i prezzi unitari dei beni compravenduti e le loro caratteristiche ed allo scopo si è avvalso anche delle conoscenze di

altri operatori del settore che svolgono la loro attività in loco quali professionisti: Geom. Alessandro Pallotta; agenzie immobiliari: Lounge Immobiliare di Mormile Luca di Bolsena, oltreché della presa visione della banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'agenzia delle entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I.).

Nella individuazione del valore unitario (€/mq.) il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debito conto della destinazione d'uso, della ubicazione, dell'accessibilità e delle caratteristiche (ampiezza, vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione, ecc.) degli immobili pignorati, oltre a quant'altro ritenuto necessario ai fini di una corretta valutazione.

b) - Valore unitario medio

I valori medi unitari che al termine dell'indagine conoscitiva condotta sono stati individuati, per gli immobili pignorati, nello stato di fatto e di diritto in cui essi vengono a trovarsi, sono risultati essere i seguenti:

- **Euro/mq. 950,00 per l'abitazione**

- **Euro/mq. 650,00 per il garage**

c) - Valore di stima

Il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati si ottiene applicando i valori medi unitari, sopradetti, alle superfici, risultanti dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti, che appresso vengono nuovamente riportate:

mq. 136,77 (superficie commerciale abitazione);

mq. 117,75 (superficie garage);

Pertanto si ha:

mq. 136,77 x Euro/mq. 950,00 =	Euro 129.931,50
mq. 117,75 x Euro/mq. 650,00 =	<u>Euro 76.537,50</u>
Sommano Euro 206.469,00	

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, sito in Comune di Grotte di Castro Via [REDACTED] civici nn. [REDACTED], costituito da locale ad uso garage/magazzino al piano terra con sovrastante abitazione al piano primo, avente un'area scoperta di pertinenza (con accesso dai civici [REDACTED] e [REDACTED] di Via [REDACTED]) che circonda il fabbricato nella sua interezza, individuato al N.C.E.U. al Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] subb. 1 e 2 nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile suddetto viene a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto, previo arrotondamento, di:

Euro 206.500,00 (Euro duecentoseimilacinquecento/00).

L'importo sopra riportato è stato determinato tenendo in debito conto (nell'assunzione del valore del parametro unitario €/mq) dell'assenza della garanzia per vizi del bene oggetto di vendita ed altresì delle spese condominiali insolute.

V° - DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO

Il sottoscritto ha proceduto, infine, alla determinazione del valore locativo dell'immobile in questione; preso a riferimento i valori riportati nella banca dati dell'O.M.I., tale importo viene determinato come in appresso riportato:

- Euro/mq. 3,40 x mq. 117,77 (S.U.A.) = €. 400,42 per l'abitazione;
- Euro/mq. 2,20 x mq. 117,75 = €. 259,05 per il garage;

Il valore locativo complessivo dell'immobile pignorato, costituito da abitazione civile, posta al piano primo, e garage/magazzino

posto al sottostante piano terra, risulta, previo arrotondamento,

pari a:

- **Euro/mese: 650,00 (seicentocinquanta/00).**

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico ricevuto, dal
G.E., nell'udienza del 14.10.2024

Data **07.03.2025**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Mariano BOCCOLINI

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text "GEOM. MARIANO BOCCOLINI", "ALBO N° 65", and "VITERBO". The signature is a cursive script that starts with a large loop and ends with a horizontal line.

ELENCO ALLEGATI

- A) – Verbale degli accessi;
- B) – Stralcio planimetrico catastale (estratto di mappa);
- C) – Elaborato grafico di rilievo abitazione;
- D) – Elaborato grafico di rilievo garage/magazzino;
- E) – Visura catastale abitazione;
- F) – Planimetria catastale abitazione;
- G) – Visura catastale garage/magazzino;
- H) – Planimetria catastale garage/magazzino;
- I) – Atto compravendita Notaio Teodoro ORZI;
- L) – Nota Ufficio Tecnico;
- M) – P.D.C. n. 27/05;
- N) – Certificato destinazione urbanistica;
- O) – Certificato anagrafe;
- P) – Visura ipotecaria;
- Q) – Documentazione Fotografica.