
TRIBUNALE DI VITERBO

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 125/2024

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXX

(Avv. xxxxxxxxxxxx)

Debitore: Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

Data udienza: 08/10/2025

Giudice: Dott. Federico Bonato

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla **XXXXXXX** rappresentata dall'Avv. xxxxxxxxxxxx;

Il sottoscritto **Geom. XXXXXXXXXXXX** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°XXXX, con recapito in Viterbo, Via XXXXXXXXXXX è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 14/11/2024, il sottoscritto, ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

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;**

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.



- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale fino alla data del 19/07/2024, redatta a cura del Dott. XXXXXXXXXX – Notaio.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

i dati del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della parte debitrice come meglio di seguito illustrato:

Ubicazione: Comune di Vitorchiano (VT) – Via De La Quercia n° XXXX

Tipo bene pignorato: Magazzino.

Identificativi catastale: Foglio 14 – P.lla 606 - sub. 1 - Categoria C/2 di classe 3 - consistenza di 351 mq -rendita € 616,34 .

Intestazione catastale:

➤ XXXXXXXXXXXX - nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 . **(Debitore Esecutato).**

(All.to 1)

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

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:



Ubicazione: Comune di Vitorchiano (VT) – Via De La Quercia n° XXX

- **Tipo bene pignorato:** Magazzino

Identificativi catastrale: Foglio 14 – P.lla 606 - sub. 1 - Categoria C/2 di classe 3 – consistenza catastale di 351 mq -rendita € 616,34 .

Storica Catasto Terreni e Fabbricati

Particella originaria corrispondente al catasto terreni p.lla 600 e 606 del Foglio n° 14 (All. ti 1 – 2) del Comune di Vitorchiano.

Il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali :

- 1- **Situazione degli intestatari dell' immobile dal 20/10/1994 al 14/10/2004 (antecedente all'impianto meccanografico). - Gli intestati risultavano il Sig. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno – Compravendita Atto pubblico Notaio L. Annibaldi - Rep. n° XXXXX del 20/10/1994.
L'unità immobiliare risultava identificata sempre con particella 606 subalterno 1**
- 2- **Situazione immobile dal 22/11/1997 al 07/09/2004 - Variazione del 22/11/1997 (Pratica n. XXXXXXXX in atti dal 24/11/1997) variazione identificativi per corrispondenza NCT – L'unità immobiliare risultava in corso di costruzione, intestata a XXXXXXXXXXXX e identificata catastalmente come all'attualità - Foglio 14, particella 606, subalterno 1.**
- 3- **Situazione immobile dal 07/09/2004 AL 19/08/2005 - Variazione del 07/09/2004 (Pratica n. XXXXXXXX in atti dal 07/09/2004 – n26176.1/2004) per ultimazione di fabbricato Urbano – L'unità immobiliare risultava , identificata catastalmente come all'attualità - Foglio 14, particella 606, subalterno 1 e con una rendita pari ad € 616,34.**
- 4- **Situazione degli intestatari degli immobili dal 14/10/2004 - Gli intestati risulta l'attuale proprietario Debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXXX per l'intera quota di 1/1 – Compravendita Atto pubblico Notaio X. XXXXXXXX Rep. n° XXXXXXX del 14/10/2004 in atti dal 25/10/2004.**
- 5- **Situazione immobile dal 09/11/2015 – Variazione di superficie del 07/09/2004 (Pratica n. XXXXXXXX) per presentazione planimetria catastale – L'unità immobiliare risultava , identificata catastalmente come all'attualità - Foglio 14, particella 606, subalterno 1 risulta con una superficie pari a mq 430,00 mentre la rendita è rimasta invariata, pari ad € 616,34.**

Pertanto nella sua relativa storia l'immobile di cui sopra oggetto della perizia identificato attualmente al Foglio 14 p.lla 606 sub. 1 del Comune di Vitorchiano (VT) ha avuto i seguenti passaggi di proprietà:



- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 20/10/1994 - -Repertorio n° XXXXX – Rogato in Viterbo dal Notaio Dott. ANNIBALDI Registrazione n.XXXX del 09/11/1994.
- **VARIAZIONE** del 22/11/1997 in atti dal 24/11/1997 – (n.XXXXXX) –VARIAZIONE PER CORRISPONDENZA CATASTO TERRENI .
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 14/10/2004 - Repertorio n° XXXXX – Rogato in Viterbo dal Notaio Dott. L. D’ALESSANDRO – Registrazione n. XXXXXXXX del 25/10/2004 **(All.6)**.

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l’iter delle attività peritali.

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);

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

- Comune di Vitorchiano (VT) - Foglio **14** –P.lla **606** - sub.**1** - Categoria **C/2** di classe **3** - consistenza di **351 mq** - rendita € **616,34**. (Via De La Quercia , piano S2)

1. TRASCRIZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 12723 Registro Generale 17533
Pubblico ufficiale D’ALESSANDRO LUCIANO Repertorio XXXXXXXX del 14/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 2861 Registro Generale 17534
Pubblico ufficiale D’ALESSANDRO LUCIANO Repertorio XXXXXXXX del 14/10/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1263 del 06/09/2024

3. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 9519 Registro Generale 11674
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 2308 del 17/07/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 06/09/2024 - Registro Particolare 1263 Registro Generale 14052
Pubblico ufficiale D’ALESSANDRO LUCIANO Repertorio XXXXX del 14/10/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

(All. 3).



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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per l'unità immobiliare pignorata, al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli Atti (**All. 1**);
- l'attuale scheda catastale relativa al subalterno 1 della P.Illa 606 Foglio 14 presentata il 07/09/2004 a seguito di presentazione planimetria catastale e ultimazione fabbricato urbano (Pratica catastale in atti dal 07/09/2004 - n. XXXXXXXX) (**All. 4**);

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 12**).

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);

In merito al presente quesito, sono state effettuate le richieste di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Bassano Romano e il Comune di Roma quale città Natale del Debitore, presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Certificato di attuale stato di Famiglia e certificato storico di residenza con la quale si evidenzia che il Debitore esecutato Sig. XXXXXXXX non risulta coniugato e non ha figli; inoltre relativamente alla residenza risulta Iscritto presso il Comune di Bassano Romano in XXXXXXXX per IMMIGRAZIONE da XXXXX (XX) e Residente in VIA XXXXXXXXXXXX, successivamente Cancellato da XXXXXXXX per IRREPERIBILITA'.



- Certificato di Estratto di nascita rilasciato dal Comune di Roma con la quale, oltre alla data e luogo di nascita del Debitore Esecutato, si attesta che i Genitori di quest'Ultimo risultano i Sig.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX.
- Relativamente all'Estratto di Matrimonio riferito al Debitore, a seguito di richiesta formale sia da parte del Comune di Roma e sia da parte del Comune di Bassano Romano, non è stata rilasciata alcuna documentazione attestante il vincolo Matrimoniale.

(ALL. 5).

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;

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio pignorato ; il giorno 02/12/2024 come riportato nel verbale di sopralluogo chiuso alle ore 12:30 , è stato possibile accedere all'immobile pignorato oggetto di consulenza.

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta :

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Vitorchiano (VT) in Via De La Quercia n° XXXX , Piano S2 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 14, Particella 606, sub. 1**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **C/2** di classe **3** con consistenza di **351 mq** ed una rendita pari a **€ 616,34**.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare pignorata destinata a magazzino è situato nella parte perimetrale (vedi inquadramento cartografico **ALL. 12**) del Comune di appartenenza , e la stessa unità , è inserita all'interno di una palazzina con facciata ad intonaco pitturato di colore bianco ad eccezione delle murature perimetrali esterne che delimitano l'unità oggetto di consulenza che allo stato odierno risultano non intonacate e completamente allo stato grezzo e quindi prive di finitura . L'edificio su cui è situato l'immobile pignorato è costituito da diverse unità immobiliari destinate principalmente ad appartamenti nei piani soprastanti, mentre al piano seminterrato (-1) sono presenti dei box auto chiusi di pertinenza degli stessi appartamenti. Il fabbricato sia dal punto di vista strutturale ma anche per quel che riguarda la situazione generale , si presenta in condizioni buone come anche la facciata , seppur quest'ultima come già sopra specificato è necessaria la definizione



in prossimità delle murature perimetrali che delimitano l'unità pignorata oggetto di stima, come meglio illustrato nell'elaborato fotografico allegato (ALL . 8)

Gli immobili, tutti compresi nella particella 606, hanno una destinazione residenziale (vedi inquadramento cartografico ALL. 12).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

(Foglio 14, Particella 606, sub. 1)

– LOCALE MAGAZZINO (Piano Seminterrato)

L'accesso all'unità pignorata è consentita tramite l'area esterna di pertinenza e delimitata da apposito cancello esclusivo. Quest'ultimo collega con la Via pubblica principale, denominata appunto Via De La Quercia, tramite area di manovra comune condominiale. L'ingresso principale al locale, pertanto, è situato al piano seminterrato(-2) tramite una rampa interna di proprietà esclusiva e situata nell'area scoperta di pertinenza all'unità pignorata che collega l'accesso tra il piano seminterrato (-1) con piano di calpestio del Locale pignorato situato al piano seminterrato (-2) .

L'unità pignorata al momento del sopralluogo è risultata completamente allo stato grezzo priva di qualsiasi finiture e impianti senza una pavimentazione con relativo sottofondo, le pareti e soffitti non intonacati, la mancanza di infissi e porte esterne e pertanto del tutto priva di tutte le caratteristiche essenziali e necessarie per rendere l'unità stessa fruibile.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo e nell'elaborato fotografico eseguito in fase di sopralluogo (ALL. ti 11 - 8).

Pertanto , riassumendo , il locale a destinazione magazzino e oggetto di valutazione si estende per tutta la superficie sul piano Seminterrato (-2) del fabbricato, mentre , nei piani soprastanti, sono presenti appartamenti con ingresso indipendente e tutti ad uso abitativo – residenziale. Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con il sub. 1 confina per tre lati con l'area esterna di pertinenza e un lato risulta sotto il piano stradale controterra .

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 352,12 mq con un'altezza interna pari a ml 3,00 .

PIANO SEMINTERRATO

- 1- MAGAZZINO = 345,20 mq**
- 2- RIPOSTIGLIO = 6,92 mq**
- 3- AREA ESTERNA DI PERTINENZA = 484,05 mq**



Le condizioni interne dell'immobile quindi sono da considerarsi allo stato grezzo per il quale si rende necessario la definizione di tutte le finiture , degli impianti , elettrico e idraulico, eventuale tramezzature interne, l'installazione di infissi e porte d'ingresso che dall'area esterna di pertinenza conducono all'interno.

Allo stato attuale pertanto, l'unità pignorata risulta non idonea e priva delle condizioni essenziali per rendere fruibile l'unità stessa , sulla base della propria destinazione urbanistica e catastale.

Quanto sopra risulta meglio illustrato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (**ALL. 8**).

Durante le fasi di rilievo per il magazzino oggetto di stima non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al xxxxxxxx) , la situazione urbanistica che in ogni caso risulta in fase di definizione, relativamente alla presenza di una pratica edilizia in sanatoria da perfezionare, e lo stato di fatto dei luoghi nell'immobile pignorato al momento del sopralluogo.

(**All. 4 – All. 10 – All. 11**).

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare tutti gli immobili oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale.

- **Dati dell'intero compendio pignorato**

Immobilie con destinazione **Magazzino** , censito al Foglio **14** – P.lla **606** - sub.1 - Categoria **C/2** di classe 3 - consistenza catastale di **351 mq** - rendita € **616,34**. L'unità immobiliare è ubicata al **Piano Seminterrato** di una palazzina sita all'interno del Comune di Vitorchiano (VT) , Via De La Quercia n° xxx



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/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, l'immobile oggetto dell'esecuzione in corso non ha invaso porzioni aliene. Per quanto riguarda lo sviluppo interno dell'immobile che costituisce il compendio pignorato identificato catastalmente con il Sub. 1 della P.lla 606 del Foglio 14 del Comune di Vitorchiano, non sono state riscontrate incongruenze con gli attuali elaborati agli atti presso il Catasto. **(All. 4 – All. 10 – All. 11)**.

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;

Sulla base della situazione Catastale e la natura del Condominio, per l'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato, situato nel Comune di Vitorchiano (VT) in Via De La Quercia n° xxxx e identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 606 sub. 1, includono ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali individuati sui beni comuni non censibili, nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade e cortili di passaggio che per tanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.



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;

Come riportato nei precedenti quesiti, l'immobile in questione non deriva da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo. Dal momento della costruzione ha mantenuto la medesima superficie e sagoma.

L'immobile che, in ogni caso, costituisce il Compendio pignorato, non è stato ceduto a Terzi.

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;

L'unità immobiliare pignorata che costituisce il compendio pignorato e che identifica un Locale destinato a magazzino allo stato grezzo, la planimetria presente agli atti in Catasto non contiene difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo. **(All. 4 – All. 11)**.

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

Per l'immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Vitorchiano (VT) e identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 606 sub. 1, secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricade in **ZONA B3** – che prevede saturazione e sostituzione Edilizia . L'immobile, è situato all'interno di un edificio caratterizzato da unità che hanno una destinazione di tipo residenziale, compresa anche l'unità oggetto di Consulenza con locali ed appartamenti destinati ad uso abitativo- residenziale. Infine, urbanisticamente, ricade in zona vincolata dal punto di vista paesaggistico /archeologico.

(ALL. 12)



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.

L'immobile che costituisce il compendio pignorato situato nel Comune di Vitorchiano (VT) e identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 606 sub. 1, risulta inserito all'interno di un fabbricato residenziale realizzato con regolare Concessione Edilizia identificata urbanisticamente al n° xx/xxx rilasciata in data 20/02/1993 (**ALL. 9**). A tale pratica Edilizia originaria che ha autorizzato la costruzione iniziale, è stata presentata una successiva pratica edilizia in variante n° xxx del 1995 del xxxxxx – prot. xxxxx. (**ALL. 9**)

Successivamente , nel febbraio del 1995 è stata presentata un'istanza di Condono Edilizio, Pratica Edilizia prot n° xxxxx del xxxxxxxx (**ALL. 10**) per la quale oltre alla richiesta di sanatoria per diversi interventi eseguiti senza un valido titolo edilizio abilitativo è stata richiesta la sanatoria per la realizzazione dell'intero piano seminterrato (-2/ Piano S2) derivato e che attualmente rappresenta l'intera unità immobiliare pignorata oggetto di consulenza di stima, per la quale, la relativa superficie e volumetria è stata realizzata in difformità rispetto alla Concessione Edilizia originaria (n° xx/xxxx rilasciata in data xxxxxx e successiva variante) per la conseguenza del fatto che nell'edificare la struttura portante del fabbricato è stato necessario realizzare appunto il suddetto ulteriore piano seminterrato (Piano S2) al fine di raggiungere , rispetto al piano terra e quindi al piano stradale di Via De La Quercia, il piano delle fondazioni nelle condizioni ottimali dal punto di vista statico e strutturale.

Quest'ultima pratica di Condono risulta da completare e quindi da definire come dettagliatamente documentato per iscritto dall'ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano a seguito di richiesta di accesso Atti da parte del sottoscritto CTU. (**ALL. 10**)

Pertanto allo stato odierno, per l'immobile pignorato destinato catastalmente a magazzino risulta in corso una sanatoria con la relativa pratica Edilizia di Condono (**ALL. 10**) e ,all'attualità, non è stata ancora definita per i seguenti motivi : mancato pagamento dell'Oblazione , del Contributo di Costruzione e della sanzione per danno ambientale per il fatto che, il fabbricato su cui insiste l'unità pignorata risulta situata in zona con vincolo paesaggistico; quanto suddetto è stato espressamente attestato formalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano.



15) verifichi l'eventuale presenza 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;

Come già esposto al quesito precedente, risulta essere stato presentato per l' unità immobiliare pignorata e oggetto di valutazione, identificato catastalmente al Foglio 14 p.lla 606 sub. 1 del Comune di Vitorchiano una domanda di Condono Edilizio, per il quale è stata richiesta l'intera sanatoria della superficie e del volume dell'unità pignorata (Piano seminterrato S2).

Tale pratica di condono (Pratica Edilizia prot n° xxxx del xxxxxxxx - **ALL. 10**) risulta ancora da definire e pertanto al fine del completamento ed ottenimento della sanatoria, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano, a seguito dell'Accesso Atti da parte del sottoscritto CTU, è necessario definire e perfezionare la pratica con il pagamento di tutti gli oneri dovuti per regolarizzare in sanatoria le difformità suddette. In dettaglio, come attestato dall'Ufficio Tecnico dello stesso Comune di Vitorchiano, è necessario il pagamento dell'oblazione pari a circa € 26.640,99 oltre al Contributo di Costruzione pari ad € 5.625,94. (**ALL. 10**)

Inoltre, visto che il fabbricato su cui insiste l'unità pignorata, ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e a fronte della superficie piuttosto ampia dell'unità oggetto di stima, è stata considerata, dallo stesso responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Vitorchiano, una sanzione di circa € 20.000,00 a titolo di danno ambientale, che verrà in ogni caso computata con dichiarazione asseverata di Tecnico sulla base del protocollo d'intesa stipulato tra Regione Lazio e Ministero della Cultura.

Gli oneri suddetti da corrispondere, saranno calcolati in ogni caso, a seguito della presentazione dell'elaborato grafico e delle dichiarazioni necessarie per ottenere l'autorizzazione paesaggistica come da Normativa vigente.

Pertanto allo stato odierno l'immobile pignorato, risulta, urbanisticamente, del tutto irregolare fin quando non saranno corrisposti gli Oneri dovuti sopra specificati e da cui ne conseguirà il rilascio formale da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano.

(All. 10 – All. 4 – All. 11).



16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

All'attualità l'immobile pignorato non risulta essere gravato da oneri e pesi di cui al quesito.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Per l'unità immobiliare pignorata situata nel Comune di Vitorchiano Via De La Quercia n° xxxx e identificata con il sub. 1 della p.lla 606 – Foglio 14, non risulta avere in modo Formale una gestione Condominiale essendo l'immobile stesso con ingresso indipendente, come anche le altre unità che lo costituiscono, tutte comprese all'interno di un edificio di entità modesta, per la quale, non risulta in via formale, la Nomina di un Amministratore Condominiale.

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;

La natura dell'immobile pignorato e la relativa consistenza attuale nonché la propria identificazione porta di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

LOTTO UNICO :

- **Unità censita al Comune di Vitorchiano (VT) Via De La Quercia n° xxxx Locale MAGAZZINO : Foglio 14 – Particella 606 - Sub. 14.**
Categoria C/2 – classe 3 – consistenza catastale 351 mq e una rendita di € 616,34.
-

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, l'immobile è pignorato per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile.

20) accerti se l'immobile è libero o 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 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;

Al momento dei sopralluoghi eseguiti nelle date 22 Novembre /2024 e il 2 Dicembre 2024 come da Verbale di sopralluogo, l'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 14 del Comune di Vitorchiano (VT) p.lla 606 sub. 1 come da risposta al quesito n°18 e come riportato nel verbale del Sopralluogo, risulta in uso da parte del Sig. XXXXXXXXXX per il deposito di materiale edile a servizio della propria attività di artigiano Edile ; tale utilizzo è stato consentito al Sig. XXXXXX, da parte debitrice, a titolo gratuito.

In data 06/12/2024 il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere. A seguito della richiesta, l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e all'immobile pignorato richiamato nella richiesta, non risultano registrati contratti di Locazione. **(All. 7)**

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;



Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 l'unità immobiliare che costituisce il LOTTO UNICO, identificata al Foglio 14 del Comune di Vitorchiano (VT) p.lla 606 sub. 1, come da risposta al quesito n°18 e come riportato nel verbale del Sopralluogo, risulta in uso da parte del Sig. XXXXXXXX per il deposito di materiale edile a servizio della propria attività di artigiano Edile ; tale utilizzo è stato consentito al Sig. XXXXXXXXX, da Parte debitrice, a titolo gratuito, accertato anche dal fatto che non sono presenti contratti di locazione, come attestato dall'Agenzia delle Entrate, a seguito di richiesta del sottoscritto CTU . **(All. 7)**

In ogni caso, allo stato attuale, visto che il compendio pignorato si presenta completamente allo stato grezzo, privo di qualsiasi finitura e impianti , dei servizi essenziali con relative utenze e di quant'altro si ritiene indispensabile per consentire al suo interno un normale e ordinario utilizzo, non può essere stabilito all'attualità un Valore locativo per l'intero LOTTO (Immobile identificato al Foglio 14 del Comune di Vitorchiano , p.lla 606 sub. 1) in quanto, allo stato attuale, non ci sono i presupposti e le condizioni opportune per poter destinare l'immobile oggetto di valutazione ad una normale e ordinaria locazione. **(All. 8)**.

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).

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- per l'immobile in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, alberghieri ; sussiste in ogni caso, il vincolo paesaggistico , per il quale, in occasione di



eventuali interventi edilizi è necessario il parere della Regione Lazio e del Ministero della Cultura , prima di ogni altra autorizzazione Urbanistica.

- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (ALL. 12) , sull' area in cui insiste l'immobile pignorato, come già specificato, sono presenti vincoli di natura paesaggistica, archeologica .

Non sono presenti oneri di natura condominiale non corrisposti , poiché non risulta costituito un condominio, in quanto il fabbricato all'interno del quale si estende l'unità immobiliare oggetto di stima è composto da diverse unità immobiliari ciascuna con relativo ingresso indipendente.

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 materia 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;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

LOTTO UNICO

- **MAGAZZINO C/2 (VITORCHIANO - Foglio 14, particella 606 - sub 1)**

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 352,12 mq con un'altezza interna pari a ml 3,00.

PIANO SEMINTERRATO

- 1- **MAGAZZINO = 345,20 mq**
- 2- **RIPOSTIGLIO = 6,92 mq**

- 3- **AREA ESTERNA DI PERTINENZA = 484,05 mq**

- 1- **Vani principali e accessori diretti principali 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 2 = 352,12 mq**



2- Area scoperta di pertinenza (Tot. Superficie n° 3 - 484,05 mq) 10% = 48,40 mq

Somma totale superficie unità immobiliare (vani principale e accessori diretti + area scoperta di pertinenza) = mq tot. 400,52 .

Stima di partenza per € 200,00 /mq per le superfici di cui sopra:

Vani principale e accessori diretti + area scoperta di pertinenza:

$(400,52 \text{ mq} \times € 200,00/\text{mq}) = 80.000,00 €$

Valore unità STIMATO = 80.000,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione sulla base anche delle condizioni generali dell'unità oggetto di stima e del fabbricato su cui insiste : - 5 % = - 4.000,00 €

Valore lordo = 80.000,00 € - (4.000,00 €) = VALORE DECURTATO 76.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

(Foglio 14, particella 606 sub. 1)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 76.000,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER :

- Oneri di regolarizzazione urbanistica relativamente alla definizione della Pratica Edilizia di Condono prot. n° XXXXX del XX/XX/XXXX ancora da completare e riguardanti il mancato versamento dell'oblazione : - 32.266,93 € (ALL. 10)



- Sanzione per danno ambientale derivante dal fatto che l'immobile risulta in zona paesaggistica vincolata ai sensi del D. lgs n° 42/2004 per un importo sommario che dovrà essere in ogni caso computato con dichiarazione asseverata di un Tecnico ai sensi dell'art. 6 protocollo di Intesa del 18/12/2007 tra Regione Lazio e Ministero della Cultura come attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vitorchiano : – **20.000,00 € (ALL. 10)**
- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del Professionista, compresi Oneri di Legge , per presentazione presso il Comune di Vitorchiano per l'esecuzione e la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria al fine di definire la suddetta Pratica Edilizia di Condono ancora aperta identificata con il Prot. n° XXXXX del XX/XX/XXX al fine del rilascio definitivo del Titolo Edilizio in sanatoria : - **2.600,00 €**
- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - **5%** = - **3.800,00 €**

VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =
76.000,00 € - (58.666,93 €) = Valore decurtato 17.333.07 €

VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 17.333.07 €

VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO = 17.350,00 €

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica

indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Mercato immobiliare

Dal 2008 il mercato immobiliare commerciale ha registrato una flessione media di oltre il 30%. L'attuale condizione economica rende già svantaggiosa la commerciabilità (in locazione o vendita) di immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, creando un forte scompensamento tra una sempre più elevata offerta a fronte di una domanda ai minimi storici.



Dalle indagini di mercato è stato più volte segnalato il calo che colpisce da tempo le vendite delle nuove costruzioni, con i conseguenti ribassi dei prezzi da parte dei costruttori. Di conseguenza ciò ha influenzato negativamente il valore degli immobili datati, da ristrutturare e/o di classe energetica svantaggiosa, con il risultato di un consistente deprezzamento nell'arco di pochi anni.

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Vitorchiano : Ag. imm.ri: Annalisa dell'Agenzia Immobiliare denominata Entraincasa con sede in Vitorchiano Via G. Marconi e infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: VITORCHIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1500	L			
Abitazioni civili	NORMALE	650	1000	L	3,5	4	L



- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 199

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VITERBO

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

SECONDO SEMESTRE 2024

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori

si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali.

Comuni: Viterbo e Vitorchiano

2° SEMESTRE 2024



Viterbo centro	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni ristrutturate	1000 - 1600	280-380	350-450	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	700 – 900	250-350	300-400	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	500-700					stazionaria
						stazionaria
Posti auto coperti	400-600					stazionaria
Box singoli	800-1000					stazionaria
Uffici	1000-1400					stazionaria
Negozi	1000-1500					stazionaria
Locali per attività artigianali	300 - 500					stazionaria

Viterbo semiperiferia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove	2500-2800					
Abitazioni ristrutturate	1500-2200	320 - 420	420 - 490	370 - 450	500 - 600	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1500	280 - 380	380 - 440	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	700-900					stazionaria
Posti auto coperti	400					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici	1200-1500					stazionaria
Negozi	1200-1800					stazionaria
Locali per attività artigianali	350 - 500					stazionaria

Viterbo periferia e Vitorchiano	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni ristrutturate	1200-1600	260-270	350	310-330	380/450	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1100	260-270	300	280 – 300	360/400	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-700					stazionaria
Posti auto scoperti	180					stazionaria
Posti auto coperti	270					stazionaria
Box singoli	600					stazionaria
Uffici	700-1000					stazionaria
Negozi	650-700					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	250-300					stazionaria

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili *	80-140			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		1,5 - 2,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,2 - 2,5		stazionario

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.



Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi. Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Foglio 14 - p.lla 606 - sub. 1, Comune di Vitorchiano (VT)

Il valore totale definitivo, al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a **17.350,00 €**

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;

La tipologia di tutti gli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere utilizzati a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Locale adibito a magazzino .

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

Come specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per l'unità immobiliare che costituisce il compendio pignorato risulta essere in corso un contratto di Comodato d'uso, come dichiarato per iscritto dall'Agenzia dell'Entrate (**ALL. 7**), e pertanto non sussiste in ogni caso una inadeguatezza del Canone di Locazione (ex art. 2923, comma 3 c.c.) come da quesito.

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;



In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 208 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alla mancata reperibilità tempestiva di determinata documentazione necessaria alla redazione dell'Elaborato Peritale e pertanto non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito di giorni 90 dal Giuramento.

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;

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) (**All. 13**), al sottoscritto (trascorsi 15 giorni e successivi dall'invio dell'Elaborato) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

Per quanto riguarda il Debitore Esecutato, a seguito dell'invio a quest'ultimo dell'Elaborato Peritale tramite Raccomandata 1, non ha provveduto al ritiro dopo i giorni di giacenza previsti presso l'Ufficio Postale, con conseguente restituzione da parte di Poste Italiane al sottoscritto CTU, in qualità di Mittente, come da tracciamento della spedizione postale allegata alla presente. (**All. 14**). Allo stesso tempo e contemporaneamente si è provveduto a Notificare l'Elaborato Peritale ai fini delle eventuali osservazioni, tramite Ufficiale Giudiziario, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Viterbo quale domicilio eletto per la stessa parte Debitrice. (**All. 14/A**).

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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;



Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 19**)

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;

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 15 - 16**).

33) allegghi 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 compresi) 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 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (**ALL. 8**).

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;



Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (**All. ti 17 - 18**).

Allegati n° 20 alla Relazione di n° 25 pagine.

All. 1 : Visura catastale attuale.

All. 2 : Visura storica.

All. 3: Trascrizioni e iscrizioni – Visure ipotecarie Lotto unico.

All. 4 : Planimetria catastale

All. 5 : Certificati Anagrafici Debitore esecutato.

All. 6 : Atto Pubblico di Compravendita Notaio D'Alessandro Rep. 438528 del 14/10/2004.

All. 7 : Presenza Atti di Locazione – Dichiarazione Agenzia dell'Entrate.

All. 8: Elaborato fotografico Lotto unico

All. 9: Pratica Edilizia originaria Lotto unico (Conc. Edil. n° 4/1993 rilasciata in data 20/02/1993 e successiva variante (Variante n° 35 del 1995 del 18/03/1995 – prot. 3113)

All. 10 : Pratica Edilizia in Sanatoria Lotto unico (Prot n° 1471 del 31/03/1995) da definire.

All. 11: Rilievo stato attuale al momento del sopralluogo lotto unico.

All. 12: Cartografie immobile pignorato.

All. 13: Ricevute di spedizione e consegna Pec alle Parti in causa per le osservazioni.

All. 14: Raccomandata le stato spedizione Elab. Peritale al Debitore esecutato per le osservazioni e restituzione al Mittente CTU (Stato spedizione)

All. 14/A: Attestazione di Notifica Elaborato Peritale per le osservazioni al Debitore Esecutato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Viterbo , tramite Ufficiale Giudiziario.

All. 15: Estratto Perizia Integrale .

All. 16: Estratto Perizia Vers. Privacy .

All. 17: Quadro sinottico Integrale .

All. 18: Quadro sinottico Vers. Privacy .

All. 19: Relazione Tecnica di Stima Versione Privacy .

Viterbo, 06/06/2025

IL C.T.U.
Geom. Evangelista Farina

