

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Federico Bonato**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N°172/2022 riunita con la N° 171/2024

***Ad istanza di***

***SIRIO NPL Srl***

***Contro***

**\*\*\*\*\***

**e**

**\*\*\*\*\***

**Udienza del 18 giugno 2025**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 172/2022 riunita con la n°171/2024**  
**SIRIO NPL Srl SPA c/\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.172/2022 promossa da SIRIO NPL Srl contro \*\*\*\*\* nonché i garanti\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 27/04/2023 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott. Gianluca Zuccaro Labellarte per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vetralla (VT). L'udienza è fissata in data 15 novembre 2023;
- che all'udienza del 15/11/2023 il Custode rappresentava che alcune particelle non risultavano pignorate, pertanto dava termine di 3 mesi al precedente per l'estensione e rinviava l'udienza al 5/06/2024;
- che all'udienza del 5/06/2024 il G.E. concedeva al precedente termine di 3 mesi per l'estensione del Pignoramento e rinviava l'udienza in data 11/12/2024;
- che in data 7/10/2024 il G.E. disponeva riunirsi la procedura 172/2022 alla 171/2024;
- che all'udienza dell'11/12/2024 il G.E. incaricava il CTU di depositare una relazione aggiornata e rinviava l'udienza al 18/06/2025.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 quesiti:

1. **verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
2. **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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 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;
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 in 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 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 *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
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 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;
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; 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](http://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 trascrizione 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'art.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 del 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. **alleggi** 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 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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 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.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

**QUESITO N°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;**

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Decreto Ingiuntivo del 14.06.2006, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 21.06.2006, ai nn. 1982 reg. part. e 12048 reg. gen. di formalità;
2. Ricorso per Decreto Ingiuntivo del 24.06.2006;
3. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 18.07.2022;
4. Atto di Pignoramento Immobiliare del 29.09.2022, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.10.2022, ai nn. 13617 reg. part. e 17005 reg. gen. di formalità;
5. Attestazione di Conformità del 12.10.2022;
6. Istanza di vendita del 18.10.2022
7. Certificazione notarile a firma dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), del 27.10.2022;
8. Avviso ai creditori iscritti del 18.11.2022;

9. Nota Iscrizione a Ruolo del 13.12.2022;
10. Attestazione di Conformità del 24.03.2023;
11. Certificazione notarile integrativa a firma Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), del 23.09.2024.

**Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:**

La presente stima riguarda i **beni dei signori \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, residente \*\*\*\*\* (VT), \*\*\*\*\*, e \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, nonché dei garanti Signore \*\*\*\*\*, coniuge del signor \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, coniuge del sig. \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, deceduta il \*\*\*\*\*, ciascuno per i diritti come da seguente elenco:**

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	48	255 sub. 8 graffata con 255 sub. 9 (ex sub. 2-6)	Contrada Valle Calandrella 23 Piano S1	A/2	2	Mq. 136 escluse aree scoperte mq. 144 totali. Vani catastali 7	€ 632,66

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* (con diritto di abitazione a favore di \*\*\*\*\* per il diritto di 1/2):**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	48	255 sub. 3 graffata con 255 sub. 7	Contrada Valle Calandrella snc Piano S2	C/2	4	Consistenza mq. 110 Totali mq. 159	€ 68,17

**Si dà atto che per l'immobile sopra riportato il sig. \*\*\*\*\* risulta avere anche un diritto di abitazione pari a 1/2.**

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	48	1121 (ex 256-ex 983)	Contrada Valle Calandrella	seminativo	1	Mq. 35	R.D. € 028

							R.A. € 0,11
--	--	--	--	--	--	--	----------------

**Comune di Vetralla, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	47	378 sub. 2 (ex foglio 9 p.lla 2 sub 2) <b>graffata con 385 sub. 2</b> (ex foglio 9 p.lla 7 sub 2)	Contrada Valle Calandrella n. 66-67 Piano T-1-2	A/3	3	Mq. 96 escluse aree scoperte mq. 101 totali Vani catastali 5	€ 438,99
Terreni	61	270 (ex p.lla 2)	Valle Carbonara	Uliveto	2	Mq. 5.730	R.D. € 16,28 R.A. € 8,88
Terreni	61	301 (ex p.lla 2, ex p.lla 270)	Valle Carbonara	Uliveto	2	Mq. 140	R.D. € 0,40 R.A. € 0,22

**Comune di Vetralla, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al sig. \*\*\*\*\* , in qualità di garante:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	16	199 (ex p.lla 4)	Località Cunicchi	Uliveto	3	Mq. 4.990	R.D. € 10,31 R.A. € 5,15

**Si ribadisce che il Pignoramento riguarda anche le signore \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , in qualità di garanti.**

La documentazione risulta così completa.

**QUESITO N°2 -** effettuati 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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Vetralla (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati ai sig.ri \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , residente in \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , residente in \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , ciascuno per i diritti come sopra riportati.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3 – consulti i registri immobiliari consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;

#### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

**1. Abitazione con ingresso indipendente** ubicata nelle immediate vicinanze della frazione di Cura di Vetralla, in zona residenziale, precisamente in Via Contrada Valle Calandrella 23. L'immobile rappresenta una porzione del fabbricato principale composto da tre piani: un appartamento al piano terra di proprietà di terzi dotato di ingresso e corte indipendente, il cespite in stima al piano S1, anch'esso dotato di ingresso e corte indipendente, il magazzino/garage al piano S2, facente sempre parte della presente stima. L'abitazione al piano S1 è composta da ingresso, da cui si accede ad un ampio soggiorno con cucina a vista; la zona notte, servita da un disimpegno, è composta da 3 camere, 1 studio e 2 bagni. L'ingresso dell'abitazione è preceduto da un portico e da un'area pavimentata e delimitata da un muretto basso. Si accede all'appartamento attraverso un cancello carrabile che immette in una rampa interna alla proprietà. Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 48, particella 255 sub. 8-9 graffati, cat. A/2, classe 2, consistenza catastale vani 7, superficie totale mq.144, escluse aree scoperte mq.136, rendita Euro 632,66.

**Si dà atto altresì che l'area esterna**, attraverso la quale si accede al cespite, è catastalmente **identificata come Ente Urbano al foglio 48 p.lla 255, di mq. 834, ma non risulta inserita nella Dichiarazione di Successione \*\*\*\*\*.**

**2. Magazzino/garage**, raggiungibile dall'area esterna adiacente al fabbricato, posto al piano S2 del fabbricato, composto da 3 vani internamente collegati tra loro. Dal vano centrale si accede alla cantina. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 48, particella 255 sub. 3-7 graffati, cat. C/2, classe 4, superficie totale mq.110, dati di superficie mq.159, rendita Euro 68,17.

**Si dà atto altresì che l'area esterna**, attraverso la quale si accede al cespite, è **catastalmente identificata come Ente Urbano al foglio 48 p.lla 255, di mq. 834, ma non risulta inserita nella Dichiarazione di Successione \*\*\*\*\*.**

**3. Striscia di Terreno di mq. 35** posta in adiacenza all'area di pertinenza dell'abitazione sopra descritta al n. 1 e del magazzino/garage descritto al n. 2 della presente relazione. Identificata al foglio 48 p.lla 1121, qualità seminativo, classe 1, mq. 35, R.D. euro 0,28 e R.A. euro 0,11.

**4. Abitazione + magazzino/cantina di pertinenza** ubicata nelle immediate vicinanze della frazione di Cura di Vetralla, in zona residenziale, poco distante dalle proprietà sopra

descritte, precisamente in Via Contrada Valle Calandrella 117 (ex 66). L'immobile si sviluppa ai piani T (magazzino), 1 (primo piano residenziale) e 2 (secondo piano residenziale); si accede al piano 1 tramite una scala esterna ad uso esclusivo dell'abitazione raggiungibile attraverso **una corte comune**, catastalmente identificata come Ente Urbano, **identificata al foglio 47 p.lla 381, anche a servizio di altre abitazioni**; il secondo piano è collegato tramite una scala interna. Il magazzino/cantina di pertinenza ha l'ingresso al piano terra. Identificata al foglio 48 p.lle 378 sub. 2 e 385 sub. 2 graffate, cat. A/3, classe 3, vani catastali 5, superficie mq. 96 escluse aree scoperte, mq. totali 101, rendita Euro 438,99.

5. **Terreno pianeggiante** coltivato ad uliveto, identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 270 di mq. 5.730, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 16,28, R.A. euro 8,88.

**Si dà atto che sul detto terreno è presente un capannone non accatastato.**

6. **Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 301 di mq. 140, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 0,40, R.A. euro 0,22.

7. **Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 16 p.lla 199 di mq. 4.990, qualità uliveto, classe 3, R.D. euro 10,31, R.A. euro 5,15.

**Si dà atto che sul detto terreno è presente un fabbricato rurale non accatastato.**

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

#### **PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:**

1. **Quanto all'abitazione distinta al C.F. al foglio 48 p.lla 255 sub. 8-9 graffati, per i diritti di 1/4 in capo a \*\*\*\*\* e 3/4 in capo a \*\*\*\*\*:**

- Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. SCR FRZ 72L10 L814V, **per i diritti di 1/4 della piena proprietà e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i diritti di 3/4 della piena proprietà**, per **Dichiarazione di Successione** in morte di \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , rispettivamente moglie di \*\*\*\*\* e madre di \*\*\*\*\*; Successione presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.12.2019 al n. 88888/332589, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23.12.2019 ai nn. 18304/14089 di formalità (All. Lotto 1).

Si segnala **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** del 22.06.2022 (All. 2 All. Comuni), rep. n. 13649/10487, Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, trascritta il 24.06.2022 ai nn. 10627/8455;

- Bene pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra generalizzati, **per i diritti di 1/2 ciascuno** in comunione legale dei beni, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Fausto Ventriglia di Viterbo **del 06.03.1979** (All.Lotto 1), rep. 24369/4721, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26.03.1979 ai nn. 2800/2435 di formalità **da \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* .**  
**Si dà atto che nella certificazione notarile in atti sono erroneamente riportati come danti causa dell'atto di cui sopra i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .**

2. **Quanto al magazzino/garage distinto al foglio 48 p.lla 255 sub. 3-7 graffati per i diritti di 1/4 in capo a \*\*\*\*\* e 3/4 in capo a \*\*\*\*\* (con diritto di abitazione a favore di \*\*\*\*\* per il diritto di 1/2):**

- Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i diritti di 1/4 della piena proprietà e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i diritti di 3/4 della piena proprietà, per **Dichiarazione di Successione** in morte di \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , rispettivamente moglie di \*\*\*\*\* e madre di \*\*\*\*\*; Successione presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.12.2019 al n. 88888/332589, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23.12.2019 ai nn. 18304/14089 di formalità (All. Lotto 1).

Si segnala **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** del 22.06.2022 (All.2 All. Comuni), rep. n. 13649/10487, Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, trascritta il 24.06.2022 ai nn. 10627/8455

- Bene pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra generalizzati, per i diritti di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Fausto Ventriglia di Viterbo del **06.03.1979** (All. Lotto 1), rep. 24369/4721, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26.03.1979 ai nn. 2800/2435 di formalità da \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* . **Si dà atto che nella certificazione notarile in atti sono erroneamente riportati come danti causa dell'atto di cui sopra i coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* .**

**3. Quanto al Terreno identificato al C.T. foglio 48 p.lla 1121 per i diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 + 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* .**

- Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , per i diritti di 1/4 della piena proprietà e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* , per i diritti di 3/4 della piena proprietà, per **Dichiarazione di Successione** in morte di \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , rispettivamente moglie di \*\*\*\*\* e madre di \*\*\*\*\*; Successione presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.12.2019 al n. 88888/332589, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23.12.2019 ai nn. 18304/14089 di formalità (All. Lotto 1).

Si segnala **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** del 22.06.2022 (All.2 All. Comuni), rep. n. 13649/10487, Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, trascritta il 24.06.2022 ai nn. 10627/8455

- Bene pervenuto ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , sopra generalizzati, per i diritti di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito notaio Giorgio Imparato di Vetralla del **13.05.1993** (All. Lotto 2), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04.06.1993 ai nn. 6965/5522 di formalità da \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* .

**4. Quanto all'abitazione + magazzino/cantina di pertinenza identificata al foglio 47 p.lle 378 sub. 2 e 385 sub. 2 graffate per i diritti di 1/2 in capo al sig. \*\*\*\*\* e per i diritti di 1/2 in capo a \*\*\*\*\***

- Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i diritti di 1/2 della piena proprietà e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , per i diritti di 1/2 della piena proprietà, per **Dichiarazione di Successione** in morte di \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , rispettivamente moglie di \*\*\*\*\* e madre di \*\*\*\*\*; Successione presentata

all'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.12.2019 al n. 88888/332589, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23.12.2019 ai nn. 18304/14089 di formalità (All. Lotto 1).

Si segnala **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** del 22.06.2022 (All.2 All. Comuni), rep. n. 13649/10487, Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, trascritta il 24.06.2022 ai nn. 10627/8455.

- Bene pervenuto **alla signora \*\*\*\*\***, nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , in forza di **ATTO DI DONAZIONE** a rogito notaio Baroni di Viterbo **del 10.06.1978**, rep. 24369/4721, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo ai nn. 5967/5132 di formalità **da \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* (All. Lotto 3).

**5. Quanto al terreno identificato al C.T. foglio 61 p.lle 270-301 per i diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\***

- Bene pervenuto **al signor \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , **per i diritti di 1/4 della piena proprietà e \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , **per i diritti di 3/4 della piena proprietà, per Dichiarazione di Successione** in morte di \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* , rispettivamente moglie di \*\*\*\*\* e madre di \*\*\*\*\*; Successione presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.12.2019 al n. 88888/332589, trascritta presso l'Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 23.12.2019 ai nn. 18304/14089 di formalità (All. Lotto 1).

Si segnala **ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ** del 22.06.2022 (All.2 All. Comuni), rep. n. 13649/10487, Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla, trascritta il 24.06.2022 ai nn. 10627/8455.

**Nel ventennio preso in esame non si rilevano ulteriori provenienze a favore di \*\*\*\*\*.**

**Per la particella 270, si segnala altresì ATTO DI AFFRANCAZIONE del 11.12.1996** notaio Imparato Giorgio, rep. 11190, trascritto il 12.02.1997 ai nn. 1689/1383 di formalità **a carico di COMUNE DI VETRALLA.**

**6. Quanto al terreno identificato al C.T. foglio 16 p.la 199 per i diritti della piena proprietà 1/1 in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , in regime di comunione legale dei beni, in forza di **ATTO DI AFFRANCAZIONE del 11.12.1996** a rogito notaio Giorgio Imparato di Vetralla, prot. n. 11192, trascritto il 12.02.1997 ai nn. 1691/1385 di formalità **a carico di COMUNE di VETRALLA.**

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

**1. Quanto all'abitazione distinta al C.F. al foglio 48 p.la 255 sub. 8-9 graffati, per i diritti di 1/4 in capo a \*\*\*\*\* e 3/4 in capo a \*\*\*\*\*:**

Contrada Valle Calandrella n. 23, piano S1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie mq. 144, totale escluse aree scoperte mq. 136, rendita Euro 632,66:

- **Dal 09.10.1997 al 08.02.2008** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 09.10.1997 in atti dal 15.06.1999 (n. 16379.1/1997), foglio 48 p.la **255 sub. 2-6, cat. F/3, consistenza mq. 0;**
- **Dal 08.02.2008 al 05.09.2011** i dati identificativi derivavano da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 08.02.2008 (n.1468.1/2008), foglio 48 p.la **255 sub. 2-6;**

- Dal **05.09.2011** al **17.05.2012** i dati identificativi derivavano da **AMPLIAMENTO** del 05.09.2011 Pratica n. VT0141683 in atti dal 05.09.2011 **AMPLIAMENTO** (n.13325.1/2011), foglio 48 p.lla **255 sub. 8-9**, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,0 vani

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 48 particella 255 sub. 8-9 graffati deriva dal sub 2-6.**

- 2. Quanto al magazzino/garage distinto al foglio 48 p.lla 255 sub. 3-7 graffati per i diritti di 1/4 in capo a \*\*\*\*\* e 3/4 in capo a \*\*\*\*\* (con diritto di abitazione a favore di \*\*\*\*\* per il diritto di 1/2):**

Contrada Valle Calandrella snc, piano S2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 110, totale mq. 159, rendita Euro 68,17:

- Dal **09.10.1997** i dati identificativi derivavano da **COSTITUZIONE** del 09.10.1997 in atti dal 15.06.1999 (n. 16379.1/1997), foglio 48 p.lla **255 sub. 3-7**, cat. C/2;
- Dal **10.03.2014** al **28.03.2017** i dati identificativi derivavano da **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 10.03.2014 (n.1468.1/2008), foglio 48 p.lla **255 sub. 2-6**;
- Dal **28.03.2017** i dati identificativi derivavano da **VARIAZIONE** del 28.03.17 Pratica n. VT0020962 in atti dal 28.03.2017 **AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** (n.4109.1/2017), foglio 48 p.lla **255 sub. 3-7**;

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 48 particella 255 sub. 3-7 graffati non ha mai variato gli identificativi.**

- 3. Quanto al Terreno identificato al C.T. foglio 48 p.lla 1121 per i diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 + 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

Contrada Valle Calandrella mq. 35

- Dal **24.09.1971** al **01.10.1971** i dati identificativi derivavano da Impianto **FRAZIONAMENTO** del 24.09.1971, in atti dal 07.07.1972 (n. 17772), foglio 48 **p.lla 256**, sup. mq. 8.584;
- Dal **01.10.1971** al **04.11.1978** i dati identificativi derivavano da **IMMOBILE PREDECESSORE**, foglio 48 **p.lla 256**, sup. mq. 10.090;
- Dal **04.11.1978** **AL 04.11.1978** i dati identificativi derivavano da **FRAZIONAMENTO** del 04.02.1978 in atti dal 22.12.1988 (n. 3152.F01/1979), sup. mq.4.594., foglio 48 **p.lla 256**. In seguito al frazionamento sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 48 p.lla 980 e 979;
- Dal **04.11.1978** **AL 04.02.1988** i dati identificativi derivavano da **FRAZIONAMENTO** del 04.11.1978 in atti dal 22.12.1988 (n.3152.F02/1979), sup. mq.3.860, foglio 48 **p.lla 983**. In seguito al frazionamento sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 48 p.lla 256 e 984;
- Dal **04.02.1988** i dati identificativi derivavano da **FRAZIONAMENTO** del 04.02.1988 in atti dal 18.01.1993 **TIPO 5/88** (n. 1223.1/1988), sup.mq. 35, foglio 48 **p.lla 1121**. In seguito al frazionamento sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 48 p.lla 983.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 48 particella 1121 deriva dalle p.lle 256 e 983.**

**4. Quanto all'abitazione + magazzino/cantina di pertinenza identificata al C.F. al foglio 47 p.lla 378 sub.2 e p.lla 385 sub.2, per i diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

- **Dal 28.10.1996 al 5.12.2006** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 28.10.1996 in atti dal 28.10.1996 PARTITA NON INSERITA IMP. MECC. (n. 127V.1/1996), **foglio 9 p.lla 2 sub. 2 e foglio 9 p.lla 7 sub. 2**, Contrada Valle Calandrella n. 66-67, piano T-1-2;
- **Dal 05.12.1996 al 14.09.2006** i dati identificativi derivavano da AMPLIAMENTO del 05.12.1996 in atti dal 05.12.1996 (n. B01415.1/1996);
- **Al 14.09.2006** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 28.10.1996 in atti dal 28.10.1996 PARTITA NON INSERITA IMP. MECC. (n. 127V.1/1996).

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 47 particella 378 sub. 2 e p.lla 385 sub. 2 deriva dal foglio 9 p.lla 2 sub. 2 e foglio 9 p.lla 7 sub. 2.**

**5. Terreno Località Valle Carbonara, identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 270 di mq. 5.730, qualità uliveto, per i diritti di 1/2 in capo a \*\*\*\*\* e 1/2 in capo a \*\*\*\*\*:**

- **Dal 01.08.1986** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.10.1971, **foglio 61 p.lla 2**, immobile predecessore;
- **Dal 01.08.1986** i dati identificativi derivavano da FRAZIONAMENTO del 01.08.1986 in atti dal 24.04.1991 TF36/86, 42936/86 (n. 42936.1/1986), **foglio 61 p.lla 270**, immobile attuale.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 61 particella 270 deriva dal foglio 61 particella 2.**

**6. Terreno Località Valle Carbonara, identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 301 di mq. 140, qualità uliveto, per i diritti di 1/2 in capo a \*\*\*\*\* e 1/2 in capo a \*\*\*\*\*:**

- **Dal 01.08.1986** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.10.1971, **foglio 61 p.lla 2**, immobile predecessore;
- **Dal 01.08.1986 al 10.11.2003** i dati identificativi derivavano da FRAZIONAMENTO del 01.08.1986 in atti dal 24.04.1991 TF36/86, 42936/86 (n. 42936.1/1986), **foglio 61 p.lla 270**, immobile predecessore;
- **Dal 10.11.2003** i dati identificativi derivavano da FRAZIONAMENTO del 10.11.2003 pratica n. VT0103996 in atti dal 10.11.2003 (n. 2708.1/2003), **foglio 61 p.lla 301**, immobile attuale.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 61 particella 301 deriva dal foglio 61 p.lla 2 e dal foglio 61 p.lla 270.**

**7. Terreno Località Valle Cunicchi, identificato al C.T. al foglio 16 p.lla 199 di mq. 4.990, qualità uliveto, per i diritti di piena proprietà 1/1 in capo a \*\*\*\*\*:**

- **Dal 01.08.1986** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 01.10.1971, **foglio 16 p.lla 4**, immobile predecessore;
- **Dal 01.08.1986** i dati identificativi derivavano da FRAZIONAMENTO del 01.08.1986 in atti dal 17.12.1991 TF37/86, 42936/86 (n. 42935.2/1986), **foglio 16 p.lla 199**, immobile attuale;

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 16 particella 199 deriva dal foglio 16 particella 4.**

**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 fallimento);  
In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo del 14.06.2006** numero di repertorio 1/148 del Tribunale di Orvieto, trascritta il 21.06.2006 ai nn. 12048/1982. **A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA** con sede a Orvieto (TR) C.F. 00063960553, domicilio ipotecario eletto Piazza della Repubblica n. 21. **Contro \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , gravante sugli immobili in oggetto;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo del 05.03.2007**, numero di repertorio 161 del Tribunale di Viterbo, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 14.05.2007 ai nn. 8578/1568. **A favore del BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA** con sede a Brescia e domicilio ipotecario eletto a Brescia, Corso Martiri della Libertà 13, cod. fisc. 03480180177, domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Gargana n. 40. Capitale euro 29.196,54, totale euro 36.000,00. **Contro \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* , e \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante sugli immobili in oggetto.
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il **03 agosto 2021**, rep n. 1288, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 09.09.2021, ai nn. 14661/11807 di formalità **a favore di SIRIO NPL Srl** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05122460263. **Contro \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante sugli immobili in oggetto.
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il **29 settembre 2022**, rep n. 1600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.10.2022, ai nn. 17005/13617 di formalità **a favore di SIRIO NPL Srl** con sede in Conegliano (TV) C.F. 05122460263. **Contro \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* cod. fisc. \*\*\*\*\* , gravante sugli immobili in oggetto.

**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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , come da seguente elenco:

- Planimetria del piano S1, appartamento in Località Valle Calandrella n. 23, Vetralla (VT) (All. Lotto 1);
- Planimetria del magazzino/garage al piano S2, in Località Valle Calandrella snc, Vetralla (VT) (All. Lotto 2);
- Planimetria dell'abitazione ai piani 1-2 con cantina di pertinenza al piano T, in Località Valle Calandrella 66, Vetralla (VT) (All. Lotto 3)
- Estratto di mappa dei terreni (All. Lotti 2-4-5).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla faceva richiesta delle autorizzazioni relative all'immobile in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Concessione Edilizia n. 3709 del 1990, variazione della copertura di un locale interrato (All. Lotto 2);
- Concessione Edilizia n. 5413 del 1997, Cambio di Destinazione d'uso a residenziale del primo piano interrato (All. Lotto 1), della quale **non risulta l'inizio lavori**, relativamente all'immobile censito al foglio 48 p.lla 255 sub. 8-9;
- Condono Edilizio n.335 rilasciato il 15.09.1997, realizzazione cucina al primo piano e balcone al secondo piano, relativamente all'immobile censito al foglio 47 p.lle 378 sub. 2 e 385 sub. 2 graffate (All. Lotto 3);
- Condono Edilizio n. 336 rilasciato il 20.02.1995, cambio destinazione d'uso a residenziale del piano terra, relativamente agli immobili censiti al foglio 48 p.lla 255 sub. 8-9 e sub.3-7 (All. Lotto 2);
- CDU dei terreni (All.3 All. Comuni).

**QUESITO N° 6** - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Vetralla il certificato di residenza e di stato civile dei signori \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, che si allegano alla presente relazione (All.5 All. Comuni). È stato altresì acquisito presso il Comune di Tarquinia l'estratto dell'atto di matrimonio di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, contratto in data \*\*\*\*\*; dalla lettura dei certificati anzidetti, allegati alla presente relazione (All. 5 All. Comuni), si evince che:

quanto al signor \*\*\*\*\*:

- è nato a \*\*\*\*\*; risiede in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* (VT); ha contratto matrimonio in \*\*\*\*\* con \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\*, residente in \*\*\*\*\*, in regime di comunione dei beni;

Quanto al signor \*\*\*\*\*:

- è nato a \*\*\*\*\*, risiede in \*\*\*\*\*Vetralla (VT) e risulta di stato civile libero per decesso del coniuge del \*\*\*\*\*.

**QUESITO N°7** – descrive, 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;

### **Localizzazione**

Trattasi di un complesso di fabbricati e terreni siti nel Comune di Vetralla (VT), Frazione di Cura, precisamente in Contrada Valle Calandrella, relativamente ai fabbricati, mentre i terreni, ubicati in zona periferica di campagna, si trovano rispettivamente in località Valle Carbonara (foglio 61) e Località Cunicchi (foglio 16).

**Vetralla** è un comune di circa 13.000 abitanti della provincia di Viterbo, che dista dal Grande Raccordo Anulare di Roma circa 55 km e meno di 15 km dal capoluogo, Viterbo. Nel paese sono presenti tutti gli ordini di scuole. La zona è servita dalla linea di Autobus urbani e extraurbani e dalla stazione ferroviaria di Cura di Vetralla. La Frazione di Tre Croci, che prende il proprio nome dalle tre croci poste nella piazza principale, è di piccole dimensioni, abitata da circa 1.400 persone, si sviluppa a ridosso dei Monti Cimini e dista circa 3 km da Vetralla.

**Descrizione dei beni:**

I beni in stima comprendono:

- 1. Abitazione con ingresso indipendente**, facente parte di un fabbricato composto da due abitazioni e un magazzino/garage rispettivamente ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada. L'immobile in stima si sviluppa al piano primo sottostrada ed è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno alla zona notte, tre camere, uno studio e due bagni. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiane; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con caldaia alimentata a gas metano; gli elementi radianti sono in alluminio preverniciato; i pavimenti sono in monocottura e gres porcellanato. L'abitazione è provvista di un portico di mq. 8 situato all'ingresso principale inserito in un'area esterna pavimentata e delimitata da muretti in pietra naturale della superficie di mq. 45.

La proprietà si raggiunge percorrendo una Via pubblica, ovvero Via/Contrada Valle Calandrella n. 23; l'accesso all'ingresso principale avviene attraverso un cancello carrabile che immette in una rampa interna. Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 48 p.IIa 255 sub 8 e 9 graffate (ex sub. 2 e 6).

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione anche se si riscontrano tracce di umidità in diversi ambienti.**

- 2. Magazzino/garage** posto al piano S2 del fabbricato che comprende l'abitazione sopra descritta. Raggiungibile dalla Via pubblica, ovvero Via/Contrada Valle Calandrella snc, dalla quale, attraverso un cancello carrabile, si accede alla rampa che collega anche l'abitazione di cui sopra. Il cespite si compone di 3 vani, due adibiti a magazzino/rimessa attrezzi/garage e l'altro adibito a zona pranzo con angolo cottura e bagno; dal vano centrale si accede alla cantina. I vani adibiti a magazzino/rimessa attrezzi e garage si presentano allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento; mentre il pavimento del vano adibito a zona pranzo è in gres porcellanato.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione.**

- 3. Striscia di Terreno di mq. 35** posta in adiacenza all'area di pertinenza dell'abitazione e del magazzino/garage sopra descritti al n. 1 e 2.

- 8. Abitazione + magazzino/cantina di pertinenza** ubicata nelle immediate vicinanze della frazione di Cura di Vetralla, in zona residenziale, precisamente in Via Contrada Valle Calandrella 66. L'immobile si sviluppa ai piani T (magazzino), 1 (primo piano residenziale e 2 (secondo piano residenziale); si accede al piano 1 tramite una scala esterna ad uso esclusivo dell'abitazione raggiungibile attraverso **una corte comune**, catastalmente identificata come

Ente Urbano, **identificata al foglio 47 p.IIa 381 anche a servizio di altre abitazioni**; il secondo piano è collegato tramite una scala interna. Il magazzino/cantina di pertinenza ha l'ingresso al piano terra. Identificata al foglio 48 p.IIe 378 sub. 2 e 385 sub. 2 graffate, cat. A/3, classe 3, vani catastali 5, superficie mq. 96 escluse aree scoperte, mq. totali 101, rendita Euro 438,99. Si segnala che, durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere al secondo piano in quanto la scala interna di collegamento risultava fatiscente e non sicura. L'immobile si compone al piano primo da ingresso/cucina, soggiorno, camera e bagno; al piano secondo da una camera con bagno.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e necessita di ristrutturazione totale.**

- 4. Terreno pianeggiante** coltivato ad uliveto, identificato al C.T. al foglio 61 p.IIa 270 di mq. 5.730, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 16,28, R.A. euro 8,88;  
**Si dà atto che su detto terreno è presente un capannone non accatastato.**
- 5. Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 61 p.IIa 301 di mq. 140, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 0,40, R.A. euro 0,22.
- 6. Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 16 p.IIa 199 di mq. 4.990, qualità uliveto, classe 3, R.D. euro 10,31, R.A. euro 5,15.

**Si dà atto che sul detto terreno è presente un fabbricato rurale non accatastato.**

**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 in 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 dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**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 attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali, dalla verifica effettuata durante i sopralluoghi del 23 maggio 2023 e del 25 luglio 2023 e dall'analisi delle pratiche edilizie si segnala la seguente difformità:

- **L'area di sedime/pertinenza** dei cespiti distinti al foglio 48 p.lle 255 sub. 8-9 graffiati (abitazione) e 255 sub. 3-7 graffiati (magazzino /garage) identificata come Ente Urbano di mq. 834 **non risulta inserita nella Dichiarazione di Successione \*\*\*\*\***, pertanto si stima il **costo di una servitù di passaggio** che l'eventuale acquirente dovrà formalmente costituire; tale costo verrà decurtato dal prezzo di stima;
- **Non risulta l'inizio lavori del cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale** dell'abitazione identificata al foglio 48 p.la 255. Sub. 2-9, pertanto, **l'autorizzazione è da considerarsi decaduta**;
- **Non risulta il frazionamento dell'abitazione al piano S1** identificata al foglio 48 p.la 255 sub. 8-9 (abitazione al piano S1, ex magazzino). Infatti dalle Pratiche Edilizie reperite si evince che l'appartamento al piano S1 era originariamente un magazzino di pertinenza dell'abitazione al piano terra; quindi la pratica riguardava un'unica unità comprendente il magazzino al piano S2 (accatastato nel 1997, quindi urbanisticamente regolare), il magazzino (oggi abitazione) al piano S1 e l'abitazione al piano Terra; nel 1997 è stato fatto il primo accatastamento dell'unità immobiliare in stima (abitazione Foglio 48 p.la 255 sub. 8-9), classificandola in F3 (unità in corso di costruzione) poi nel 2008 è stato fatto l'accatastamento effettivo per ultimazione fabbricato e nel 2011 un ampliamento. Il tutto senza alcuna comunicazione in Comune.

**Pertanto gli interventi sono tutti in assenza di titolo abilitativo in quanto effettuati senza comunicazione di inizio lavori.** Alla luce di quanto sopra, non è possibile riaprire i termini dell'ultimo condono, in quanto le Leggi Nazionale e Regionale hanno fissato al 30.03.2003 la data di ultimazione delle opere, quindi, in assenza di titolo, l'attuale abitazione al piano S1 di Strada della Calandrella n. 23 dovrebbe ritornare allo stato originario, ossia come magazzino.

**La sottoscritta ritiene antieconomico il ripristino dello stato legittimo dell'immobile**, anche perché con l'approvazione del nuovo PRG, attualmente in adozione, che avverrà presumibilmente nel giugno 2024, l'area su cui insiste il fabbricato diventerà zona RU (ambiti di rigenerazione urbana), pertanto, dopo l'approvazione del PRG **il proprietario potrà richiedere una variazione d'uso in via ordinaria.**

- **Sul terreno distinto alla p.la 270 di mq. 5.730 del foglio 61 insiste un capannone/rimessa attrezzi non accatastato**; tale capannone, non autorizzato va demolito in quanto il lotto minimo per la costruzione di una rimessa attrezzi nella fascia di PRG del terreno, risulta essere di mq. 20.000, come da CDU allegato. **Per la demolizione e lo smaltimento di detto capannone si stimano Euro 5.000,00 che saranno detratti dal prezzo di stima.**
- **Sul terreno distinto al foglio 16 p.la 199 è presente un fabbricato rurale non accatastato**, costruito *ante* 1 settembre 1967; pertanto, per l'inserimento in planimetria occorre presentare una pratica DOCFA presso l'ufficio del Catasto di Viterbo, il cui costo si stima in **euro 2.000,00**, comprensivo delle spese tecniche. **Tale costo sarà detratto dal prezzo di stima.**

**Si dà atto altresì che nel magazzino/garage posto al piano S2 di Contrada Valle Calandrella n. 23, in sede di sopralluogo, è stata riscontrata l'apertura di una finestra e la realizzazione di un muro non presenti nel progetto di Condono, tali modifiche non risultano sanzionabili in quanto realizzate nel secondo piano interrato la cui volumetria è stata approvata con la relativa pratica di Condono n. 336 del 1994 rilasciata dal Comune di Vetralla in data 20.02.1995.**

**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 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;

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

**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;

Nulla da segnalare.

**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;

**Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo non si riscontrano variazioni e aggiornamenti catastali necessari.**

**QUESITO N°13** – **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili in pignoramento ricadono in zona E1 "agricola", come si evince dal CDU allegato (All. 3 All. Comuni).

**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;

**Quanto all'abitazione al foglio 48 p.la 255 sub. 2-8:**

Si riscontrano **difformità urbanistiche non sanabili** relativamente all'abitazione identificata al foglio 48 p.la 255 su. 8-9, sita in Contrada Valle Calandrella n. 23, difformità meglio descritte in risposta al quesito n.9.

**Gli immobili risultano privi del certificato di agibilità.**

**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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, si rilevano le seguenti istanze di condono:

- Condono Edilizio n. 335, rilasciato dal Comune di Vetralla in data 15.09.1997, relativo all'appartamento al foglio 47 p.lla 378;
- Condono Edilizio n. 336, rilasciato dal Comune di Vetralla in data 20.02.1995, relativo al magazzino e all'appartamento, all'epoca magazzino, al fg. 48 plla 255.

**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;

Si fa presente che i terreni distinti al C.T. al foglio 16 part. 199 e foglio 61 part. 270 e 301 (ex 270) risultavano fra quelli facenti parte di proposta di legittimazione mediante imposizione di canoni di natura enfiteutica e capitali di affrancazione. In virtù della Delibera di Giunta Regionale n. 2139 del 29/03/1995 con la quale si stabiliva di legittimare l'occupazione abusiva dei terreni del demanio collettivo, e visti altresì gli atti di Affrancazione notaio Giorgio Imperato Rep. 11192 del 11/12/1996 relativo al terreno distinto al foglio 16 particelle 199 e notaio Giorgio Imperato Rep. 11190 del 11/12/1996 relativo al terreno distinto al foglio 61 particella 270 (comprensivo della attuale p.la. 301), l'ufficio del Patrimonio del Comune di Vetralla, dichiara i **suddetti terreni affrancati e non gravati da usi civici** (All. 4 All. Comuni).

**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;

Per le caratteristiche dei beni in oggetto non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sugli immobili.

**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;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in **CINQUE LOTTI**.

**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'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;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in cinque lotti per i seguenti beni appartenenti ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*:

#### **LOTTO 1**

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	48	255 sub. 8 graffata con 255 sub. 9 (ex sub. 2-6)	Contrada Valle Calandrella 23 Piano S1	A/2	2	Mq. 136 escluse aree scoperte mq. 144 totali. Vani catastali 7	€ 632,66

#### **LOTTO 2**

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* (con diritto di abitazione a favore di \*\*\*\*\* per il diritto di 1/2):**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	48	255 sub. 3 graffata con 255 sub. 7	Contrada Valle Calandrella snc Piano S2	C/2	4	Consistenza mq. 110 Totali mq. 159	€ 68,17

Si dà atto altresì che per l'immobile sopra riportato il sig. \*\*\*\*\*e risulta avere anche un diritto di abitazione pari a 1/2.

**Comune di Vetralla, diritti di 1/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 3/4 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	48	1121 (ex 256-ex 983)	Contrada Valle Calandrella	seminativo	1	Mq. 35	R.D. € 028 R.A. € 0,11

### LOTTO 3

Comune di Vetralla, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	47	378 sub. 2 (ex foglio 9 p.lla 2 sub 2) <b>graffata con 385 sub. 2</b> (ex foglio 9 p.lla 7 sub 2)	Contrada Valle Calandrella n. 66-67 Piano T-1-2	A/3	3	Mq. 96 escluse aree scoperte mq. 101 totali Vani catastali 5	€ 438,99

### LOTTO 4

Comune di Vetralla, diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\* e diritti di 1/2 della piena proprietà in capo al sig. \*\*\*\*\*:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	61	270 (ex p.lla 2)	Valle Carbonara	Uliveto	2	Mq. 5.730	R.D. € 16,28 R.A. € 8,88
Terreni	61	301 (ex p.lla 2, ex p.lla 270)	Valle Carbonara	Uliveto	2	Mq. 140	R.D. € 0,40 R.A. € 0,22

### LOTTO 5

Comune di Vetralla, diritti della piena proprietà 1/1 in capo al sig. \*\*\*\*\* , in qualità di garante:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Terreni	16	199 (ex p.lla 4)	Località Cunicchi	Uliveto	3	Mq. 4.990	R.D. € 10,31 R.A. € 5,15

**QUESITO N°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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo non risultano registrati atti di locazione presso l’anagrafe Tributaria di Viterbo, come da attestazione allegata (All. 6 All. Comuni).

**QUESITO N°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;

I beni risultano occupati dal debitore signor \*\*\*\*\* , tranne l’immobile sito in Contrada Valle Calandrella n. 66 che risulta libero.

**QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

**QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

**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;**

## **LOTTO 1**

### **CONSISTENZA DEL LOTTO 1:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- **Abitazione con ingresso indipendente**, facente parte di un fabbricato composto da due abitazioni e un magazzino/garage rispettivamente ai piani terra, primo sottostrada e secondo sottostrada. L’immobile si sviluppa al piano primo sottostrada ed è composto da ingresso, soggiorno con cucina a vista, disimpegno alla zona notte, tre camere, uno studio e due bagni. L’abitazione è provvista di un portico di mq. 8 situato all’ingresso principale inserito in un’area esterna pavimentata delimitata da muretti in pietra naturale della

superficie di mq. 45. Identificata al Catasto Fabbricati al foglio 48 p.la 255 sub 8 e 9 graffate (ex sub. 2 e 6).

**CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

**Superficie netta appartamento**

**Piano S1**

Ingresso	mq. 8,76
Soggiorno/cucina	mq. 30,73
Disimpegno	mq. 12,43
Bagno 1	mq. 5,83
Bagno 2	mq. 10,86
Camera 1	mq. 18,25
Camera 2	mq. 10,98
Camera 3	mq. 9,28
Studio	<u>mq. 8,54</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq. 115,66</b>

**Superficie netta accessori**

Portico	mq. 8,00
Area pavimentata	<u>mq. 45,00</u>
<b>Sommano</b>	<b>Mq 53,00</b>

**Superficie lorda appartamento** mq. 133,00

**Superficie lorda accessori** mq. 53,00

**Sommano** **Mq. 186,00**

**Superficie lorda appartamento** mq. 133,00

**Superficie lorda accessori** mq. 53,00

**Sommano** **Mq. 186,00**

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
appartamento	0,9	115,66	133,00	119,70
Accessori	0,50	53,00	53,00	26,50
<b>TOTALE</b>		<b>98,57</b>	<b>110,04</b>	<b>146,20</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 146,20 che si arrotonda a mq. 145,00.**

## CONSISTENZA DEL LOTTO 2:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- 1. Magazzino/garage**, raggiungibile dall'area esterna adiacente al fabbricato, posto al piano S2 del fabbricato, composto da 3 vani internamente collegati tra loro. Dal vano centrale si accede alla cantina. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT) al foglio 48, particella 255 sub. 3-7 graffiati, cat. C/2, classe 4, superficie totale mq.110, dati di superficie mq.159, rendita Euro 68,17.
- 2. Striscia di Terreno di mq. 35** posta in adiacenza all'area di pertinenza dell'abitazione sopra descritta al n. 1 e del magazzino/garage descritto al n. 2 della presente relazione. Identificata al foglio 48 p.lla 1121, qualità seminativo, classe 1, mq. 35, R.D. euro 0,28 e R.A. euro 0,11.

## CONSISTENZA MAGAZZINO/GARAGE:

**Magazzino/garage** posto al piano S2 del fabbricato che comprende l'abitazione sopra descritta. Raggiungibile dalla Via pubblica, ovvero Via/Contrada Valle Calandrella snc, dalla quale, attraverso un cancello carrabile, si accede alla rampa che collega anche l'abitazione di cui sopra. Il cespite si compone di 3 vani, due adibiti a magazzino/rimessa attrezzi/garage e l'altro adibito a zona pranzo con angolo cottura e bagno; dal vano centrale si accede alla cantina.

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

### Superficie netta magazzino/garage

#### Piano S2

Vano 1	mq. 58,00
Vano 2	mq. 48,00
Zona pranzo	mq. 48,00
Bagno	<u>mq. 2,55</u>
<b>Sommano</b>	<b>Mq. 156,55</b>

**Superficie lorda magazzino**                      **mq. 180,00**

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Magazzino	0,50	156,55	180,00	90,00
<b>TOTALE</b>		<b>156,55</b>	<b>180,00</b>	<b>90,00</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata del magazzino che viene messa a base della stima è di mq. 90,00.**

## CONSISTENZA STRISCIA DI TERRENO

**Striscia di Terreno di mq. 35** posta in adiacenza all'area di pertinenza dell'abitazione sopra descritta al n. 1 e del magazzino/garage descritto al n. 2 della presente relazione. Identificata al foglio 48 p.lla 1121, qualità seminativo, classe 1, mq. 35, R.D. euro 0,28 e R.A. euro 0,11.

### LOTTO 3

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO 3:**

#### **CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### **Superficie netta appartamento**

##### **Piano 1**

Ingresso/cucina	mq.	5,65 x h 2,52
Soggiorno	mq.	10,73 x h. 2,52
Bagno	mq.	4,40 x h 2,10
Camera	mq.	<u>13,16 x h 2,52</u>

**Sommano mq. 33,94**

##### **Piano 2 sottotetto**

Camera	mq.	24,53
Ripostiglio	mq.	<u>6,5</u>

**Sommano mq. 31,03**

**Totale mq. netti appartamento 64,97**

#### **Superficie netta accessori:**

Vano Scala interno	mq.	2,61
Vano scala esterno	mq.	3,00
Magazzino piano T	mq.	27,37
Sottoscala piano T	mq.	<u>1,00</u>

**Sommano mq. 33,98**

**Superficie lorda appartamento mq. 74,71**

**Superficie lorda accessori mq. 37,37**

**Sommano Mq. 112,08**

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
appartamento	0,7	64,97	74,71	52,30
Accessori	0,50	33,98	37,37	18,68
<b>TOTALE</b>		<b>98,57</b>	<b>110,04</b>	<b>70,98</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 70,98 che si arrotonda a mq. 71,00.**

#### **LOTTO 4**

##### **CONSISTENZA DEL LOTTO 4:**

**Terreno pianeggiante** coltivato ad uliveto, identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 270 di **mq. 5.730**, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 16,28, R.A. euro 8,88;

**Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 61 p.lla 301 di **mq. 140**, qualità uliveto, classe 2, R.D. euro 0,40, R.A. euro 0,22.

**Totale mq. 5.870**

#### **LOTTO 5**

##### **CONSISTENZA DEL LOTTO 5:**

**Terreno pianeggiante** identificato al C.T. al foglio 16 p.lla 199 di **mq. 4.990**, qualità uliveto, classe 3, R.D. euro 10,31, R.A. euro 5,15.

**QUESITO N°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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifichi 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;

#### **STIMA DEL LOTTO 1:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Vetralla nella Fascia Extraurbana/agricola. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 900,00/mq**

Pertanto euro 900,00 x mq. 145,00= **€ 130.500,00**

**L'importo stimato per l'appartamento è pari a**

**Euro 130.500,00**

Al prezzo di stima sopra calcolato va decurtato il costo di una servitù di passaggio sull'Ente Urbano/area di sedime del fabbricato. Tale costo si stima in Euro 15.000,00.

**Pertanto l'importo base d'asta risulterà:**

**Euro 130.500,00 – Euro 15.000,00 = 115.500,00**

**Che si arrotonda a Euro 115.000,00**

#### **STIMS DEL LOTTO 2**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare

della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Vetralla nella Fascia Extraurbana/agricola. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall' OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per il magazzino detto valore medio unitario risulta essere di €450,00/mq**

Pertanto euro 450,00 x mq. 90,00= **€ 40.500,00**

**L'importo stimato per il magazzino è pari a**

**Euro 40.500,00**

**Per il terreno, vista la metratura e la classe (seminativo) si stima un valore simbolico di euro 100,00.**

**Pertanto l'importo totale del LOTTO 2 risulta essere di:**

**€ 40.500,00 + € 100,00 = € 40.600,00**

Al prezzo di stima sopra calcolato va decurtato il costo di una servitù di passaggio sull'Ente Urbano/area di sedime del fabbricato. Tale costo si stima in Euro 4.000,00.

**Pertanto l'importo base d'asta risulterà:**

**Euro 40.600,00 – Euro .4.000,00 = 36.600,00**

**Che si arrotonda a Euro 36.500,00**

### **STIMA DEL LOTTO 3:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Vetralla nella Fascia Extraurbana/agricola. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall' OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per l'appartamento con accessori detto valore medio unitario risulta essere di euro 400,00/mq**

Pertanto euro 400,00 x mq. 71,00= **euro 28.400,00**

**Che si arrotonda a Euro 28.500,00**

### **STIMA DEL LOTTO 4**

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dei terreni** in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Noccioleto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

**il valore medio unitario dei terreni p.lle 270-301 del foglio 61 adibiti prevalentemente a uliveto è equivalente a: € 2,00/mq**

**mq. 5.870 x € 2,00 = € 11.740,00**

**che si arrotonda a € 12.000,00**

**al prezzo sopra stimato va decurtato il costo per la rimozione e lo smaltimento del capannone costruito in assenza di autorizzazione.**

**Pertanto € 12.000,00 - € 5.000,00 = € 7.000,00**

#### **STIMA DEL LOTTO 5**

Per la determinazione del più probabile **valore di mercato dei terreni** in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Nocciololetto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

**il valore medio unitario del terreno p.lla 199 del foglio 16** adibito prevalentemente a uliveto è equivalente a: € 2,00/mq

**mq. 4.990 x € 2,00 = € 9.980,00**

**che si arrotonda a € 10.000,00**

**al prezzo sopra stimato va decurtato il costo per l'accatastamento del fabbricato rurale costruito in assenza di autorizzazione.**

**Pertanto € 10.000,00 - € 2.000,00 = € 8.000,00**

#### **CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato dell'abitazione del LOTTO 1** di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ciascuno per i diritti come sopra descritti, siti nel comune di Vetralla (VT), frazione di Cura, Via Valle Calandrella n. 23, al netto degli oneri della servitù di passaggio, è pari a:

**IL VALORE DEL LOTTO UNO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 115.000,00**

**(diconsi euro centoquindicimila/00)**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato del magazzino del LOTTO 2** di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ciascuno per i diritti come sopra descritti, siti nel comune di Vetralla (VT), frazione di Cura, Via Valle Calandrella n. 23, al netto degli oneri della servitù di passaggio, è pari a:

**IL VALORE DEL LOTTO DUE DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 36.500,00**

**(diconsi euro trentaseimilacinquecento/00)**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili del LOTTO 3** di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ciascuno per i diritti come sopra descritti, siti nel comune di Vetralla (VT), frazione di Cura, Via Valle Calandrella n. 66, è pari a:

**Euro 28.500,00**

**IL VALORE DEL LOTTO TRE DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 28.500,00**

**(diconsi euro ventottomilacinquecento/00)**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili del LOTTO 4** di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ciascuno per i diritti come sopra descritti, siti nel comune di Vetralla (VT), frazione di Cura, Via Valle Calandrella n. 23, al netto degli oneri per la rimozione e lo smaltimento del capannone **è pari a:**

**Euro 7.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO QUATTRO DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 7.000,00**

**(diconsi euro settemila/00)**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili del LOTTO 5** di proprietà dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ciascuno per i diritti come sopra descritti, siti nel comune di Vetralla (VT), frazione di Cura, Via Valle Calandrella n. 23, al netto degli oneri per l'inserimento in Catasto del fabbricato rurale **è pari a:**

**Euro 8.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO CINQUE DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 8.000,00**

**(diconsi euro ottomila/00)**

**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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni sia come abitazione unifamiliare che come struttura ricettiva.

**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 se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Nulla da segnalare.

**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 (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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29- invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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'art.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**;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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 del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;**

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 33** - **alleggi** 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 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34** - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35** - alleghi 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 16 maggio 2025

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali