

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 103/2025

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 21/01/2026

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 103/2025, promossa da ----- e per essa ----- (Avv. -----) contro i sigg.ri ----- e -----;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 31/07/2025, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che, a seguito di comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 26/09/2025 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/---- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato in ----- (---) il ---/---/----, C.F.: -----, e ----- nata in ----- (---) il ---/---/----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- piena proprietà per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni della quota rispettivamente appartenente a ----- e ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Montefiascone (VT), Via Verentana s.n.c., piano terra e primo, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, Z.C. 1, categoria A/4, classe 1, vani 3, Superficie catastale tot. Mq 77, escluse aree scoperte Mq 77, Rendita Catastale € 119,30.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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;*

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione al bene oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;*

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali dei beni oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT):

- abitazione di tipo popolare sita in Via Verentana s.n.c., piani T-1, individuata al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 77, escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 119,30;

QUESITO 3

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

Il bene immobile pignorato, costituito da abitazione di tipo popolare, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 77, escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 119,30,** è pervenuto in diritto di piena proprietà, in ragione della rispettiva quota pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni, agli esecutati sigg.ri -----
-- ----- nato in ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata in ----- (----) il ---/---/---
--, per acquisto effettuato dalla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----,
per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/---
--, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/-----
al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

Il predetto bene era precedentemente derivato per fusione e frazionamento delle unità immobiliare già censite rispettivamente con le p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1 e le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4.

L'unità immobiliare già censita con le p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, era pervenuta per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero alla venditrice, sig.ra -----
nata a ----- (----) il ---/---/-----, per acquisto effettuato dal sig. ----- nato a -
----- (----) il ---/---/-----, per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in

----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

Anteriormente al ventennio era quindi pervenuta ai sigg. ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, ciascuno per la rispettiva quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero, per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per acquisto effettuato dalla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----.

L'unità immobiliare già censita con le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4, era pervenuta per la piena proprietà dell'intero alla venditrice, sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, per acquisto effettuato dalle sigg.re ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ciascuna per la rispettiva quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero, per atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

Anteriormente al ventennio era quindi pervenuta alle sigg.re ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ciascuna per la rispettiva quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero, per successione testamentaria a ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, apertasi il ---/---/-----, come disposto con Testamento olografo pubblicato per atto del notaio ----- in ----- (----), in data ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., e per effetto di successiva Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di ----- (----), in data ---/---/----- al n. ---, vol. ---, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.. La Rinuncia ad Azione di Riduzione dell'eredità del predetto ----- da parte dei legittimari, conseguente alla pubblicazione del Testamento olografo pubblicato per atto del notaio ----- in ----- (----), in data ---/---/-----, rep. n. -----, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata con variazione introdotta il ---/---/---, prot. n. -----, in atti dal ---/---/--- (n. -----), per inserimento di indirizzo in Via Verentana dal pregresso in Via delle Mosse, con la causale di Variazione d'ufficio di toponomastica.

Con Variazione catastale del ---/---/---, venivano inseriti in visura i relativi dati di superficie.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/---, prot. n. -----, in atti dal ---/---/--- (n. -----), veniva introdotta la causale di Variazione di classamento definitivo.

Detto classamento, peraltro, era derivato con Variazione catastale per frazionamento e fusione del ---/---/---, prot. n. -----, in atti dal ---/---/--- (n. -----), conseguente all'accorpamento dell'unità immobiliare precedentemente distinta con le p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, e di una porzione dell'unità immobiliare precedentemente distinta con le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4.

L'unità immobiliare già distinta con le p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, nel classamento e consistenza pregressa era censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 54, p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, categoria A/5, classe 2, vani 2,5, Rendita € 73,60, per Variazione catastale del ---/---/---, prot. n. -----, in atti dal ---/---/--- (n. -----), introdotta per rettifica degli identificativi catastali, essendo precedentemente individuata nel Foglio 34 anziché 54.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/---, inoltre, la rendita catastale del bene veniva ulteriormente rettificata per Variazione del quadro tariffario, in aggiornamento ai dati tariffari pregressi di cui all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

L'unità immobiliare, infatti, nel classamento e consistenza originari, era inizialmente distinta nel N.C.E.U. al Foglio 34, p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, categoria A/5, classe 2, vani 2,5, Rendita € 0,13-L. 260 – Via delle Mosse n. 114, Piani T-1.

L'unità immobiliare già distinta con le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4, nel classamento e consistenza pregressa era censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 54, p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, Rendita € 178,95, per Variazione catastale del ---/---/---, (n. -----), in atti dal ---/---/---, introdotta per frazionamento della unità precedentemente individuata al Foglio 54 p.lle graffate 287, 289 subalterno 3 e 655 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, vani 7,5, Rendita L. 539.000.

L'unità immobiliare già distinta con le p.lle graffate 287, 289 subalterno 3 e 655 subalterno 3, era a sua volta derivata ed originata per Variazione catastale del ---/---/---, (n. -----), in atti dal ---/---/---, introdotta per ampliamento e fusione delle originarie unità rispettivamente

individuare al Foglio 54 p.lla 289 subalterno 1, categoria A/5, classe 2, vani 2,5, Rendita L. 142.500 – Via delle Mosse n. 115, Piani T-1, e al Foglio 54 p.lla 655 subalterno 1, categoria A/6, classe 2, vani 2, Rendita L. 112.000 – Via delle Mosse n. 158, Piano T.

L'intero fabbricato di cui il bene pignorato è parte insiste sulle particelle censite rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 54 p.lla 289, ente urbano, are 00,35, senza reddito, e al Foglio 54 p.lla 290, ente urbano, are 00,63, senza reddito, fin dall'impianto meccanografico del 01/10/1971.

QUESITO 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);*

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € ----- (capitale € -----), a favore di ----- con sede in ----- (----), C.F. -----, e contro -----, nato in ----- (----) il ---/---/-----, e -----, nata in ----- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), C.F. -----, e contro -----, nato in ----- (----) il ---/---/-----, e -----, nata in ----- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), C.F. -----, e contro -----, nato in ----- (----) il ---/---/-----, e -----, nata in ----- (----) il ---/---/-----, per diritti pari a 1/2 ciascuno in comunione dei beni per l'intero;

QUESITO 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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 54, Comune di Montefiascone-VT), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 6

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

I debitori esecutati, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, sono risultati coniugati in regime di comunione dei beni, come emerge dal certificato anagrafico acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato, comunque, risulta appartenere ai medesimi debitori in diritto di piena proprietà per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare a destinazione residenziale oggetto di pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo popolare individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3, Superficie catastale totale mq 77, escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 119,30.**

L'abitazione pignorata confina a Nord con la proprietà ----- ed altri, ad Est con la proprietà ----- ed altri, a Sud con area comune, a Ovest con la proprietà ----- e al di sopra con la proprietà -----.

L'immobile è situato in Via delle Mosse n.c. 189, ai margini del tratto urbano della S.P. 8 Verentana, in Località Le Mosse, Frazione a circa 1,5 Km di distanza in direzione Sud-Ovest dal centro storico del Comune di Montefiascone (VT), in contesto semiperiferico e marginale rispetto ai luoghi a maggior vocazione commerciale e di transito. Il contesto di ubicazione risulta comunque urbanizzato e posto a breve distanza dai principali servizi pubblici e privati locali.

Il bene è parte di un modesto fabbricato di vecchia costruzione con tipologia originaria in linea, sottoposto nel tempo ad opere di ampliamento e ristrutturazione. Il fabbricato, prospettante verso Sud, è eretto con criteri costruttivi datati ma comuni, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra; è composto complessivamente da quattro abitazioni, poste al piano terra e primo, e da locali accessori al piano terreno.

La finitura esterna è realizzata in pietrame a vista e intonaco civile non tinteggiato e degradato, su tutti i fronti esterni. La copertura a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la porzione abitativa su due livelli ai piani terra e primo, avente affacci esterni sulla strada e sul lato opposto verso Nord, posta in posizione centrale rispetto all'intero caseggiato.

L'abitazione è direttamente accessibile dalla strada pubblica, attraverso l'area comune, dal portone di ingresso distinto con il numero civico 189 di Via delle Mosse.

Il bene costituisce un'abitazione di tipo popolare, composta al piano terra entrando, da ingresso/soggiorno, due camere, bagno, cucina e camera al piano primo corrispondente e soprastante alla cucina, accessibile da quest'ultima mediante piccola scala prefabbricata in ferro con gradini in legno.

La Superficie Utile Netta calpestabile del bene staggito è di mq. 57,00 circa, mentre **la Superficie Lorda commerciale**, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 72,00 circa al piano terra, oltre a mq 14,00 circa al piano primo.**

L'altezza netta dei vani di abitazione al piano secondo è pari a ml 3,15 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre al piano primo è pari a ml 2,25 circa.

L'immobile presenta finiture di livello medio. Lo stato di manutenzione appare nel complesso buono.

Le principali finiture interne riscontrate, sono descrivibili con le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni in alluminio preverniciato
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltata al piano terra
- pavimenti in laminato di parquet al piano primo
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- bagno completo di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e vasca
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento a gas, ma esclusivamente di camino alimentato a biomassa, nonché di un'unità di condizionamento a split.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocate in prossimità dell'ingresso esterno al piano terra. Il bene, infine, risulta dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale dei beni, individuandone correttamente gli estremi catastali.

QUESITO 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 (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. Tuttavia le stesse planimetrie catastali non risultano corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, essendo state riscontrate alcune difformità sostanzialmente di distribuzione interna.

In particolare, all'interno dell'abitazione, nell'ampio vano al piano terra indicato nella planimetria catastale quale cucina sono stati ricavati l'ingresso/soggiorno, due camere e il bagno, mediante esecuzione della relativa tramezzatura divisoria. Il vano al piano terra indicato quale ripostiglio è stato adibito ad uso cucina. La scala di accesso al piano primo riportata in planimetria è stata rimossa, ricavandone un'altra prefabbricata in ferro sul margine Nord/Est del vano cucina. Nello spazio già occupato dalla preesistente scala è stato quindi realizzato il passaggio tra il vano ad uso di ingresso/soggiorno e il predetto vano cucina. All'esterno dell'ingresso, poi, risulta realizzata una piccola veranda, mediante esecuzione della relativa muratura perimetrale.

I manufatti pignorati non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;*

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo gli stessi pienamente le porzioni staggite.

QUESITO 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;

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un piccolo fabbricato costituito da più unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, presentata con Variazione per frazionamento e fusione, veniva, classificato con gli attuali identificativi in essere, derivandolo dalle precedenti unità originarie, introdotte in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di compravendita rogato dal Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i debitori esecutati divenivano proprietari esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 54, p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, poiché le modifiche edilizie riscontrate non comportano variazioni di identificazione catastale e sono altresì suscettibili di regolarizzazione mediante preventivo rilascio di titoli abilitativi da parte degli uffici preposti dell'amministrazione comunale, nei termini e modalità descritte nel presente elaborato.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità immobiliare a destinazione residenziale, facente parte di un modesto fabbricato in linea ubicato nel perimetro urbano comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Montefiascone (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 07/04/2003, definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 87 del 27/02/2009, in Zona "B" – Sottozona "B4" Zona totalmente o parzialmente Edificata di più recente Formazione, comprendente i tessuti edilizi dell'area urbana delle frazioni di più recente formazione, sviluppatasi con indice fondiario elevato, caratterizzata da un disegno relativamente non compiuto e dalla presenza di assetti tipologici che necessitano di trasformazioni igieniche, statiche e funzionali. In tale ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione e di nuova edificazione, è consentita la demolizione con o senza ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario. Sono altresì ammissibili concessioni edilizie per singoli fabbricati, sempreché essi ricadano su lotti interclusi di dimensioni non superiori a quella media dei lotti già edificati compresi nell'isolato di appartenenza.

L'If massimo consentito è di mc/mq. 0,4. Sono consentiti due piani fuori terra per un'altezza massima pari a ml. 7,50. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate dalle 4 quote delle sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio.

La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00, inoltre, sono consentite costruzioni in aderenza e la riduzione delle distanze per pareti non finestrate secondo quanto previsto nelle norme di carattere generale; altresì, sono consentiti i cortili e le chiostre. Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici è sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,

specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un modesto e vetusto fabbricato a prevalente destinazione abitativa, le cui opere di costruzione sono iniziate indubitabilmente **in data anteriore al 01/09/1967.**

Successivamente, come emerso dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, parte del fabbricato esistente veniva sottoposto ad opere di ampliamento e modifica prospettica, peraltro parzialmente riferibili alla porzione immobiliare già censita con le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4, e attualmente non riconducibili alla consistenza del bene staggito, comunque effettivamente autorizzate dal Comune di Montefiascone (VT) con **Concessione Edilizia del ---/---/-----, n. -----, prot. -----**, nonché successivamente a ulteriori opere di ampliamento autorizzate con **Concessione Edilizia del ---/---/-----, n. -----, prot. -----**.

Al termine delle opere di costruzione, comunque, non risultano avanzate né rilasciate in merito, le relative certificazioni di agibilità.

Per l'immobile staggito, dal confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati tecnici riferibili alle autorizzazioni rilasciate e la planimetria catastale associata, per quanto precedentemente affermato, emergono alcune difformità di distribuzione interna realizzate in assenza di preventiva autorizzazione edilizia, consistenti nella trasformazione e suddivisione dell'ampio vano al piano terra indicato nella planimetria catastale quale cucina, in più vani per uso di ingresso/soggiorno, due camere e bagno, mediante esecuzione della relativa tramezzatura divisoria.

Il vano al piano terra indicato quale ripostiglio e già destinato ad uso di magazzino, altresì, è stato adibito ad uso cucina, conseguendo in tal senso un cambio di destinazione d'uso della superficie esistente in residenziale.

La scala di accesso al piano primo riportata in planimetria è stata del tutto rimossa, ricavandone un'altra prefabbricata in ferro sul margine Nord/Est del vano cucina, mediante parziale modifica strutturale del solaio intermedio. Inoltre, nello spazio già occupato dalla preesistente scala, è stato realizzato il passaggio tra il vano ad uso di ingresso/soggiorno e il citato vano adibito a cucina.

All'esterno dell'ingresso, in assenza di preventiva autorizzazione risulta realizzata una piccola veranda, mediante esecuzione della relativa muratura perimetrale.

Infine, l'immobile nella consistenza attuale risulta derivato dall'accorpamento e fusione dell'intera unità già distinta in catasto con le p.lle graffate 289 subalterno 2 e 290 subalterno 1, e di

una piccola porzione dell'unità già distinta in catasto con le p.lle graffate 289 subalterno 4 e 655 subalterno 4, a seguito di opere edilizie mai preventivamente autorizzate.

Le difformità riscontrate allo stato, devono essere regolarizzate ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R 06/06/2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07/09/2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi peraltro di modifiche di destinazione d'uso, frazionamento e fusione immobiliare.

La sanzione pecuniaria prevista dal legislatore a titolo di oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione previsto; gli oneri urbanistici dovuti sono pari a € 3.000,00 circa, pertanto la sanzione pecuniaria è determinabile in € 3.000,00 circa. A tali oneri vanno aggiunti i diritti amministrativi e gli oneri professionali necessari per la redazione completa della pratica corredata della denuncia per le opere strutturali, valutabili presuntivamente in complessivi € 2.500,00 circa.

Inoltre, devono essere considerati i costi vivi per la rimozione della piccola veranda esterna, valutabili in complessivi € 1.000,00 circa.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 9.500,00 circa.

Conseguentemente alla procedura di regolarizzazione edilizia, sarà quindi necessario presentare la relativa procedura di Variazione Catastale mediante presentazione della planimetria catastale definitiva.

I costi necessari per la presentazione della procedura di Variazione catastale, possono essere complessivamente preventivati in 500,00 circa, comprensivi degli oneri professionali e dei diritti amministrativi pari a € 70,00.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione catastale relativa alla presentazione della planimetria dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 500,00 circa.

Pertanto, i costi complessivi di regolarizzazione edilizia dell'immobile, comprensivi delle procedure di regolarizzazione amministrativa e della necessaria variazione catastale, sono, precauzionalmente valutati in complessivi € 10.000,00 circa.

QUESITO 15

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in

ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sulla porzione immobiliare oggetto di pignoramento non risultano avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Montefiascone (VT) ha peraltro attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene dei debitori pignorati è di piena proprietà per l'intero, in ragione della rispettiva quota di appartenenza pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni.

QUESITO 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;*

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un piccolo fabbricato in linea composto complessivamente da quattro unità abitative. Non esiste, pertanto, una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

QUESITO 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;

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare a destinazione residenziale del tutto priva di pertinenze dirette o indirette; pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di proprietà per l'intero su abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Montefiascone (VT), loc, Le Mosse, Via delle Mosse n.c. 189, in catasto Via Verentana s.n.c., piani T-1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 54 p.lle graffate 289 subalterno 7 e 290 subalterno 3, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, Superficie catastale totale mq 77, escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 119,30.

.

QUESITO 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;

Il bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo peraltro divisibile in natura, si è debitamente proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 20

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta occupata dai debitori esegutati per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 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;*

Il bene pignorato risulta occupato dai debitori esegutati per le esigenze abitative primarie proprie del nucleo familiare, pertanto, non si è proceduto ad indicare il valore locativo del bene pignorato.

QUESITO 22

*ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato.

QUESITO 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;*

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 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;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quelli oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione degli immobili.

Il locale rimessa al piano terra essendo a tutti gli effetti per quanto precedentemente affermato una pertinenza dell'abitazione posta al piano secondo, come consuetudine, verrà valutato a tal fine quale superficie accessoria del bene principale.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato degl'immobili oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 750 €/mq.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano terra:	mq 72,00 x 1,00 = mq 72,00
Abitazione al piano primo:	<u>mq 14,00 x 0,80 = mq 11,20</u>
Superficie complessiva:	Mq 83,20

La Superficie Lorda complessiva delle unità immobiliari, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 83,20 circa.

L'immobile a destinazione residenziale non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, comunque non computati nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

<u>VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 83,20 x 750 €/mq</u>	€	<u>62.400,00</u>
--	---	------------------

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile, computati complessivamente in € 10.000,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima, pari a:

<u>VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 62.400,00 - € 10.000,00</u>	€	<u>52.400,00</u>
--	---	------------------

<u>PREZZO BASE D'ASTA :</u>	€	<u>52.000,00</u>
------------------------------------	---	-------------------------

QUESITO 25

***indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione dei beni immobiliari oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile in buono stato di manutenzione, con locale rimessa accessorio. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Mediocasa – Sede di Montefiascone (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in zona semicentrale, valori medi di mercato pari a 600,00-900,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Immobiliare Bonifazi – Sede di Montefiascone (VT), i cui valori sono risultati pari a 600,00-1.000,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona semicentrale-espansione di Montefiascone, oscillanti tra 750-1.050 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame, mentre per locali box in normale stato conservativo, valori compresi tra 550-800 €/mq.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Montefiascone, fornisce per il Secondo Semestre 2024, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 700-1.000 €/mq, mentre per Box singoli, valori compresi tra 500-700 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione delle condizioni attuali dei cespiti, in stato di buona o discreta manutenzione.

QUESITO 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;*

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una modesta proposta immobiliare soprattutto in virtù della tipologia abitativa e del contesto di ubicazione del tutto marginale. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, in cerca di una residenza tradizionale e parzialmente indipendente, comunque in vicinanza ai servizi pubblici locali.

Il mercato immobiliare attualmente, tuttavia, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

QUESITO 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;*

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto di locazione, ma occupato dai debitori eseguiti per esigenze proprie e del proprio nucleo familiare.

La presente relazione si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura catastale aggiornata
- mappa catastale
- planimetria catastale dell'immobile
- planimetria immobile
- copia estratti concessioni edilizie
- visure ipotecarie aggiornate
- copie atti di provenienza
- verbale di accesso
- certificato anagrafico
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 25/11/2025

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci