

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2025

riunita alla 135/2024 (portante)

PROMOSSA DA UNICREDIT SPA

C/


(nella persona dell'avv. Lorenzo Bocchino
curatore dell'eredità giacente)

RELAZIONE

C.T.U. Arch. Sandro Burratti

Viterbo novembre 2025

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 120/2025** promossa da:

UNICREDIT SPA con sede sociale in Milano (MI) Piazza Gae Aulenti 3 Tower A P.Iva 00348170101 aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e per essa quale mandataria **doVALUE SPA** nuova denominazione a far data dal 25/06/2019 di **doBANK SPA** banca costituita come società per azioni iscritta nel registro delle Banche tenuto da Banca d'Italia al n. 5252 con P.Iva 02659940239, rappresentata e difesa **dall'Avv. Antonio Calandrelli** nato a Viterbo 27/03/1952 C.F. CLNNTN52C27M082L – PEC : antoniocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it ed elettivamente domiciliata presso lo studio del professionista sito in Viterbo alla Piazza Fontana Grande n. 6

CONTRO

[REDACTED] e deceduta il 04/06/2019, nella persona dell'Avv. **LORENZO BOCCHINO** (c.f. BCCLNZ76H06M082O) quale curatore dell'eredità giacente - della quota di 1/2 del bene oggetto del pignoramento - domiciliato presso il suo studio in Viterbo, via della Sapienza n. 19 – PEC : lorenzobocchino@pec.ordineavvocativiterbo.it

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto CTU, incaricato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 25/09/2024 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 135/2024, promossa da Unicredit S.p.A. nei confronti dei coniugi **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, è stato chiamato a svolgere le operazioni peritali con riferimento alla quota di 1/2 dell'immobile di proprietà del sig. **[REDACTED]** e nei confronti dei chiamati all'eredità della sig.ra **[REDACTED]**, nelle more deceduta - i sigg.ri **[REDACTED]** **[REDACTED]** - già comproprietaria della residua quota di 1/2.

Poiché questi ultimi hanno rinunciato al lascito della sig.ra [REDACTED], è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Lorenzo Bocchino, al quale sono stati notificati il precetto e, successivamente, il pignoramento in data 07/07/2025 sulla quota di 1/2 del bene sito in Vetralla, Catasto Fabbricati Fg. 51, part. 1922, sub. 1, nonché sul terreno in Vetralla, Catasto Terreni Fg. 51, part. 1933, già appartenenti alla predetta de cuius, dando luogo alla procedura esecutiva n. 120/2025.

L'immobile validamente pignorato nella procedura esecutiva n. 135/2024 per la quota di 1/2 in capo al sig. [REDACTED] coincide con quello pignorato per la restante quota di 1/2 nella presente procedura n. 120/2025, riferita alla sig.ra [REDACTED], nella persona del curatore dell'eredità giacente, Avv. Lorenzo Bocchino.

Pertanto è stata disposta l'**istanza di riunione** della procedura esecutiva immobiliare n. 135/2024 alla procedura n. 120/2025, con conseguente estensione dell'incarico al sottoscritto CTU anche in relazione alla quota di 1/2 dell'immobile appartenente alla defunta sig.ra [REDACTED], al fine di integrare l'elaborato peritale e redigere un nuovo quadro sinottico, così da consentire la vendita dell'intero immobile in un unico contesto.

RISPOSTE AI QUESITI

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;

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (Cfr. ALL. 1 Certificazione Notarile aggiornata al 28.07.2025 not. Vincenzo Calderini).

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

1. **Atto di Successione** in morte di [REDACTED]
[REDACTED] registrata il 07/07/2020 den.

155876/88888 Ufficio del registro di Viterbo trascritta il 17/07/2020 ai NN. 8258/6415 (cfr. ALL. 2 Nota di Successione 2020). Successivo **Atto di rinuncia all'eredità** della sig.ra [REDACTED] da parte dei figli [REDACTED] del 14 ottobre 2024, cron. 4822/2024 rep. 1599 con relativa con attestazione di registrazione presso i competenti uffici in data 07/11/2025 al n. 2769 (cfr. ALL. 3 Atto di rinuncia all'eredità dei Sig. [REDACTED]). Inoltre per il termine assegnato al Sig. [REDACTED] non risulta che lo stesso abbia effettuato la dichiarazione di rinuncia o di accettazione dell'eredità; pertanto tutti gli attori sopra menzionati risultano decaduti dal diritto di accettare l'eredità della Sig.ra [REDACTED] deceduta il 4/06/2019 (cfr. ALL. 4 Provvedimento del GE Tribunale VT del 10.04.25)

2. **Atto anteriore al ventennio** – riguardante l'atto di compravendita a rogito notaio Giorgio Imparato del 19/07/2000 al numero di rep. 23338 sede di Vetralla trascritto il 21/07/2000 nn. 9610/7240 (cfr. ALL. 5 Atto di Compravendita not. Imparato 2000).

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 6 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di VETRALLA (VT)

- 1) Appartamento e Giardino di pertinenza posti al piano terra sito in Vetralla (VT) in via Cassia Botte, 105/C, con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	51	1922 sub 1	A/2	2	T	6 vani	€. 542,28
Giardino	51	1933	seminativo			01 40	€. 1,12 dom

Le unità immobiliari risultano intestata a:



Si segnala che da :

- atto amministrativo di certificato di denunciata successione del 7 luglio 2020 repertorio n. 155876/88888 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 17 luglio 2020 al numero di registro generale 8258 e numero di registro particolare 6415 da [redacted] - per i

diritti pari a 1/2 di piena proprietà - e deceduto in data 4 giugno 2019, e a riguardo degli immobili siti nei comuni di Vetralla (VT) oggetto del pignoramento : **NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Risulta di conseguenza che i signori [redacted] (per la quote di loro proprietà) hanno rinunciato all'eredità della sig.ra [redacted] deceduta in data 04/06/2019. Per quanto concerne invece il termine assegnato al sig. [redacted] (20/03/2025), non risulta che lo stesso abbia presentato dichiarazione di rinuncia o di accettazione dell'eredità; pertanto, tutti i predetti soggetti risultano decaduti dal diritto di accettare l'eredità della sig.ra [redacted]. Per tali motivazioni è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Lorenzo Bocchino, con studio in Viterbo, Via della Sapienza n. 19.

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

Risposta al quesito n°3

Consultati i Registri Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate settore Territorio, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della

trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Situazione degli intestati ad oggi

[REDACTED]

nella persona **dell'Avv. LORENZO BOCCHINO** (c.f. BCCLNZ76H06M082O) quale curatore dell'eredità giacente per diritti pari a **1/2 di piena proprietà**

Provenienza ultraventennale - Gli immobili oggetto del pignoramento erano pervenuti

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Foglio 51 Particella 1922 Subalterno 1, NCT Foglio 51 Particella 1933 sono pervenuti per **ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA** del Notaio **Imparato Giorgio** del **19 luglio 2000** repertorio n. **23338** (cfr. **ALL. 5 Atto di Compravendita not. Imparato 2000**) e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 21 luglio 2000 al numero di registro generale 9610 e numero di registro particolare 7240 da [REDACTED] Germania in data 27 febbraio 1957 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Vetralla (VT), Vetralla (VT)

Alla signora [REDACTED]

[REDACTED] la quota di piena proprietà del bene oggetto del pignoramento è pervenuta per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 11/04/1997 Numero di repertorio 17014 Notaio Fabrizio Fortini sede di Viterbo (VT) Voltura n. 2962.1/1997 in atti dal 21/05/1998 da potere di [REDACTED] (PZ) [REDACTED]

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

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati di Conservatoria depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali. (cfr. ALL. 7 Elenco iscrizioni e trascrizioni Agenzia delle Entrate agg. 25.11.25)

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico degli esecutati :

[REDACTED]

nella persona **dell'Avv. LORENZO BOCCHINO** (c.f. BCCLNZ76H06M082O) quale curatore dell'eredità giacente per diritti pari a **1/2 di piena proprietà**

gravano all'attualità le seguenti formalità pregiudizievoli**FORMALITA' CONTRO:**

- IPOTECA LEGALE – ISCRIZIONE NN. 11639/2254 DEL 06/07/2010 Ipoteca Legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal Decreto del 18/06/2010 numero di repertorio 117435/125 emesso da Equitalia Gerit Spa sede di Roma.

A favore di Equitalia Gerit Spa sede di Roma C.F. 00410080584 (domicilio ipotecario eletto Via Montesacro, 31 cap 01100 Viterbo (VT).

Contro [REDACTED]

Grava su Vetralla Foglio 51 Particella 1922 sub 1, Vetralla Foglio 51 Particella 1933, Vetralla Foglio 48 Particella 325 sub. 2 Particella 702 sub 1 Particella 702 sub 2 Particella 702 sub 3 Particella 853 sub 1 Particella 853 sub 2 Particella 853 sub 3.

- IPOTECA AMMINISTRATIVA – ISCRIZIONE NN. 8754/1190 DEL 20/06/2016 Ipoteca Conc/Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo a Avviso di Addebito Esecutivo del 20/16/2016 Numero di repertorio 947/12516 emesso da Equitalia Sud Spa.

A favore di EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa sede di Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo)

Contro [REDACTED] il 31/11/1999, [REDACTED] C.F. [REDACTED]
 [REDACTED], Totale €. 74.974,24.

Grava su Vetralla Foglio 51 Particella 1922 sub 1;

- IPOTECA GIUDIZIALE – ISCRIZIONE NN. 2116/308 DEL 17/02/2017 Ipoteca Giudiziale nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 05/04/2013 Numero di repertorio 299 emesso dal Tribunale di Viterbo sede di Viterbo.

A favore di UNICREDIT Spa sede di Roma C.F. 00348170101 (richiedente:
Antonio Calandrelli C.F. CLNNTN52C27M082L Piazza Fontana Grande n°6),

capitale €. 78.000,00 Totale €. 85.000,00.

Grava su Vetralla Foglio 51 Particella 1922 sub 1, Vetralla Foglio 51 Particella 1933;

- IPOTECA DELLA RISCOSSIONE – ISCRIZIONE NN. 7459/1032 DEL 05/06/2017
Ipoteca della Riscossione nascente da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo del
01/06/2017 Numero di Repertorio 1498/12517 emesso da Equitalia Servizi
Riscossione Spa sede di Roma .

A favore di EQUITALIA Servizi di Riscossione Spa sede di Roma C.F. 13756881002 (domicilio ipotecario eletto Via Monte Sacro 31 Viterbo)

Contro [REDACTED]
[REDACTED], capitale €. 22.801,74 Totale €. 45.603,48.

Grava su Vetralla Foglio 51 Particella 1922 sub 1;

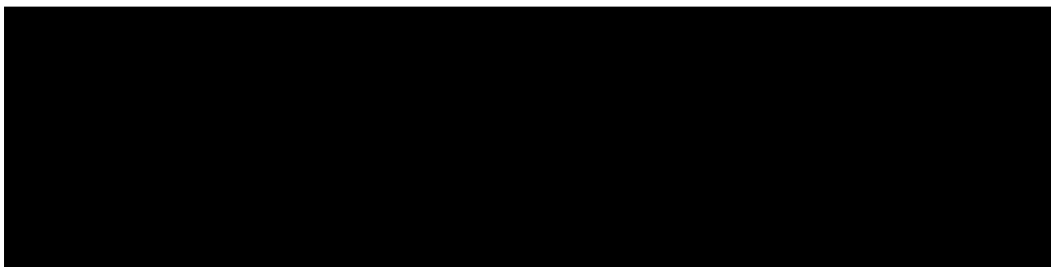
- **SUCCESSIONE – TRASCRIZIONE NN. 6415 Registro Particolare e 8258 Registro Generale – nascente da Atto per caua di morte – Certificato di denunciara Successione**

A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

- PIGNORAMENTO – TRASCRIZIONE NN. 12648/10334 del 01/08/2024 – nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 11/06/2024 Numero di repertorio 1875 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Sede di Viterbo a Favore di Unicredit Spa sede di Milano C.F. 00348170101 (richiedente : Unicredit Spa Piazza Gae Aulenti 3 Milano) [REDACTED]



- PIGNORAMENTO – TRASCRIZIONE NN. 9889 del registro Particolare e 12241 del Registro Generale – nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 28/07/2025 Numero di repertorio 2443 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Sede di Viterbo a Favore di Unicredit Spa sede di Milano C.F. 00348170101 (richiedente : Unicredit Spa Piazza Gae Aulenti 3 Milano) contro [REDACTED].
[REDACTED] relativamente per la quota di 1/2 del bene su Vetralla Foglio 51 Particella 1922 sub 1. La stessa [REDACTED] deceduta in data 04.06.2019 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'avv. Bocchino Lorenzo con studio in Viterbo Via della Sapienza 19.

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;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. ALL. 6 Visure e mappe catastali**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali aggiornate;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

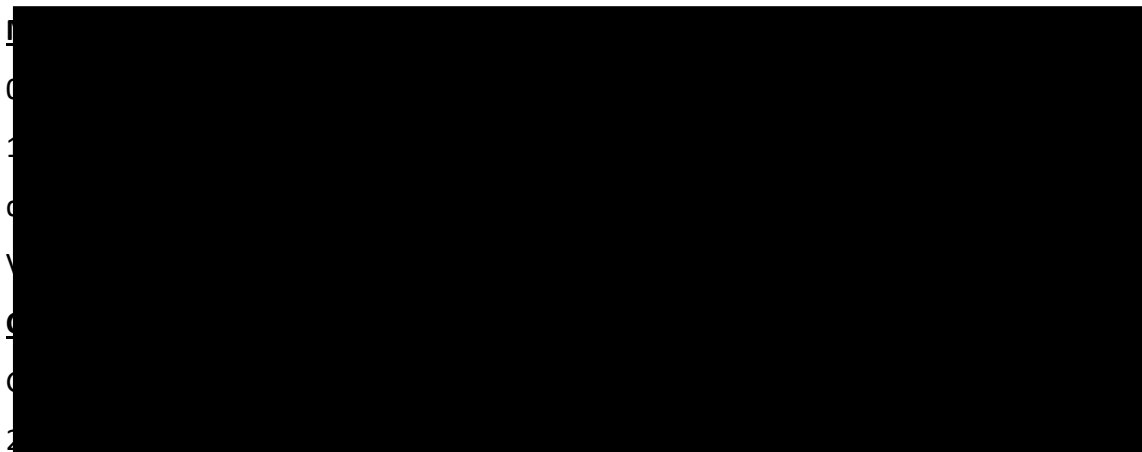
6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato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

Risposta al quesito n°6

Presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Vetralla (VT), Aradeo (LE) e Viterbo è stata rinvenuta la seguente documentazione (cfr. ALL. 8 Certificazione Anagrafica) :

- Estratti atti di nascita;
- Estratti di Matrimonio;
- Certificato di Stato Civile e Stato di Famiglia;
- Certificato di residenza.
- Certificato di morte

Più in particolare per gli esecutati risulta:



nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Lorenzo Bocchino, con studio in Viterbo, Via della Sapienza n. 19. (cfr. ALL. 3 Atto di rinuncia all'eredità dei Sig. [redacted])

(cfr. [redacted] Provvedimento del GE Tribunale VT del 10.04.25)

7) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc,) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

L' accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 22 Ottobre 2024 alle ore 15,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Vetralla in Via Cassia Botte 105/C.

L'immobile in parola è facente parte di un blocco immobiliare della tipologia di case in linea , ubicato sul fronte della Via Cassia con ingresso carrabile e con corte interna condominiale adibita a parcheggi. L'abitazione è ubicata al piano terra, con ingresso indipendente si presenta esternamente in scadenti condizioni di manutenzione. L'immobile è caratterizzato da una facciata principale interamente intonacata e tinteggiata color mattone con infissi in parte in legno (con persiane in cattivo stato di manutenzione) ed in parte costituiti da infissi in alluminio. Il portoncino d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato ad unica anta con finitura in essenza di legno scura.

Descrizione interna delle unità immobiliari:

Unità Immobiliare – Appartamento con ingresso indipendente sito al Piano Terra

Piena Proprietà in Comune di Vetralla per unità immobiliare in via Cassia Botte 105/C ubicata al piano terra - abitazione di tipo civile - identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla Foglio 51 particella 1922 sub 1, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita € 542,28 con annessa area destinata a giardino privato identificata al Catasto Terreni del Comune di Vetralla Foglio 51 particella 1933, di mq 140, reddito dominicale €. 1,12 e reddito agrario €. 0,43

Lo spazio interno ha una superficie di circa 81 mq netti (superficie ragguagliata) tutti su un unico livello. Risulta così suddiviso: si accede dal portone d'ingresso all'interno di un ampio soggiorno con camino a vista e pareti intonacate, un cucinino ricavato dall'ex area a portico attualmente chiuso con serramenti in alluminio (progetto concesso in sanatoria durante il corso dell'anno 2000 e allegato alla presente relazione). Tramite un disimpegno si accede a due stanze da letto, un bagno ed un ripostiglio.

L'altezza interna dei locali è di circa mt 2,80. (cfr. ALL. 10 Documentazione fotografica)

Le pareti interne delle camere risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Le finiture interne risultano costituite da una pavimentazione in gres ceramico del tipo commerciale di dimensioni 30x30 compreso il bagno con un rivestimento di altezza di circa 2 metri dello stesso materiale ma con diversi colori e finiture.

Non risultano installate le porte di accesso ai vani fatta eccezione per quella del bagno in legno chiaro impiallacciato. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico con contatore e pulsante salvavita, l'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio comunale. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

Da sottolineare la presenza all'interno dell'appartamento di fenomeni di condensa lungo le pareti perimetrali e umidità di risalita sulle zone basse del solaio di calpestio. Questi fenomeni sono dovuti a mio avviso per la presenza di ponti termici (punti critici dell'edificio attraverso i quali si hanno dispersioni termiche che provocano differenza di temperature e quindi condensa e muffa) sia inoltre che l'abitazione non risulta abitata da tempo e quindi non risulta riscaldata e arieggiata a sufficienza.

La stima finale del bene tiene conto anche del giardino esterno di pertinenza dell'appartamento di circa 140 mq che circonda l'abitazione su tre lati. La superficie esterna del giardino risulta in parte pavimentata ed in parte destinata a prato con presenza di una recinzione (h 90 cm) lungo l'intero perimetro costituita da un reticolo in cls lavorato.

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 95,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento al piano terra comprensiva dei muri perimetrali oltre alle superfici ragguagliate dell'area a giardino come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 11 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non

hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

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 possono 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;

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione urbanistica recuperata in Comune e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi. Da rilevare che l'immobile facente parte di un agglomerato edilizio in linea caratterizzato da una corte interna condominiale adibita a parcheggio ed identificata come Ente Urbano (particella non pignorata contraddistinta al n. 914 del FG. 51). La stessa in quanto tale (ente urbano) non può essere venduto separatamente dal cespite immobiliare per il quale è stato posto a servizio del bene pignorato. Di conseguenza lo stesso bene (ente urbano) non può avere una valutazione separata dal bene che serve e il suo valore concorre a quello dello stesso.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Risposta al quesito n°12

Non occorrono al momento variazioni catastali per l'identificazione delle reali consistenze del bene pignorato; tuttavia occorrerà procedere ad un aggiornamento della planimetria (pratica Docfa) solo dopo aver effettuato la Cila in Sanatoria per la regolarizzazione di minime "difformità" interne riscontrate in fase di sopralluogo. (cfr. risposta al quesito 14)

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

Risposta al quesito n°13

Il Comune di Vetralla è dotato di una Variante al PRG. L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona B – sottozona B2 – COMPLETAMENTO E RECUPERO - del PRG comunale. Sono allegate oltre alla cartografia del Piano

regolatore Generale anche le tavole A e B del PTPR Regione Lazio per l' area di competenza (cfr. ALL. 12 PRG Comune di Vetralla e NTA e PTPR Lazio)

ZONA B : Art. 27. SOTTOZONA B2: COMPLETAMENTO E RECUPERO

Gli indici e parametri da applicare alla Sottozona B2 sono:

I.f.t. 1,00 mc/mq (da considerare solo in caso di un P.A.)

I.f.f. 1,44 mc/mq (da considerare solo in caso di intervento diretto)

H max= 10,50 ml

1. La Sottozona B2 comprende aree semicentrali e periferiche prevalentemente edificate, salvo singoli lotti di modeste dimensioni, ancora ineditati, destinate sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nella Sottozona B2 sono ammessi, fra gli strumenti attuativi, piani di recupero anche se con dimensione minima estesa a singoli e interi isolati, definiti da strade, piazze o spazi pubblici o, comunque, da delimitazioni di zona o sottozona e, eccezionalmente, anche soltanto a parti organiche di isolati; piani particolareggiati che determinino una classificazione delle aree interne agli ambiti individuati all'interno della stessa sottozona o per la individuazione di ambiti di trasformazione non già previsti e perimetrali dal PRG vigente, al fine, anche, di ridefinire i perimetri della sottozona stessa oltreché di indici e parametri per rendere attuabili le aree della sottozona stessa; planivolumetrici assistiti da convenzione per quegli ambiti che siano già dotati delle opere di urbanizzazione primaria, al fine di snellire le procedure di attuazione degli stessi ambiti.

2. Nella Sottozona B2 sono consentiti:

a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione edilizia (di cui ai commi a, b, c, d ed e del precedente art. 9); b. la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, entro i limiti della loro volumetria legale e di un aumento di non oltre il 10% delle superfici utili; c. il completamento di edifici esistenti con indice fondiario inferiore a 1 mc/mq (fino a raggiungere il valore della Sottozona pari a 1,44 mc/mq) e dei lotti ancora ineditati, con l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria (I.f.f.) di 1,44 mc/mq; l'altezza massima non potrà superare quella prescritta dalla Sottozona B2 pari a ml 10,50.

Sono ammessi aumenti di cubatura dovuti esclusivamente a motivi di ordine igienico sanitario, miglioramento e/o adeguamento sismico, nonché per l'abbattimento del

fabbisogno energetico per una percentuale non inferiore al 10% di quello attuale. In questi casi, comunque, l'aumento di cubatura non può superare il valore del 20% di quello originario.

3. Altezze maggiori di quelle preesistenti, di cui al precedente paragrafo 2) possono essere autorizzate esclusivamente in sede di piani particolareggiati estesi a congrue superfici riguardanti porzioni organiche di sottozona B2 individuate dal Comune.

In questa sottozona non sono consentite le destinazioni d'uso corrispondenti alle sottocategorie f2) ed f3) di cui al precedente art. 21.

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Vetralla (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Vetralla (VT) in data 26/10/1982 con il n° 1877 .

Inoltre sono stati acquisiti sull'immobile i seguenti titoli abilitativi (Cfr. ALL. 13 Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Vetralla) :

1. Variante alla Concessione Edilizia n° 2163 del 17/12/1983;

Infine la pratica urbanistica rilasciata a nome [REDACTED] riguardante lo stato attuale dell'appartamento oggetto del pignoramento:

2. Concessione in Sanatoria Prot. n° 2784 del 27/06/2000;

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali e con quanto assentito dai progetti urbanistici di cui sopra, si è riscontrata una "difformità" riguardante la distribuzione interna dell'abitazione e più in particolare nella demolizione di una parete divisoria (tramezzo) in zona giorno (cfr. ALL. 11 elaborato grafico) . Questo lavoro risulta realizzato senza autorizzazione comunale e dunque privo del titolo abilitativo, l'opera potrà tuttavia essere sanata dietro presentazione di Cila

in Sanatoria. Inoltre l'attuale planimetria catastale non risulta aggiornata al Progetto in Sanatoria presentato nel 2000 con l'acquisizione dell'area porticata ad area abitativa.

La pratica tecnico-amministrativa e l'aggiornamento catastale (pratica docfa) comporta una previsione di spesa che può essere stimata forfettariamente in €. 3.000,00 (spesa da detrarre alla stima finale) comprensiva delle sanzioni amministrative e delle spese tecniche per gli onorari dei professionisti etc..

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Non sono presenti ad oggi istanze di condono. L'immobile come riportato al quesito precedente presenta una piccola irregolarità interna dovuta alla demolizione di una tramezzatura interna che non appare in linea tra quanto accatastato (cfr. Planimetria catastale) e quanto assentito dalle pratiche rinvenute in comune (cfr. Licenze edilizia, variante e sanatoria) Le irregolarità sono sanabili attraverso la presentazione di una Cila 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;

Risposta al quesito n°16

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico**; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non deriva da alcuno dei predetti titoli. (cfr. ALL.14 Attestato Comune USI CIVICI)

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto.

Unità Immobiliare – Abitazione al Piano Terra con relativa area a giardino di propria pertinenza identificata con i seguenti parametri catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	51	1922 sub 1	A/2	2	T	6 vani	€. 542,28
Giardino	51	1933	seminativo			140 mq	Dom.€ 1,12 agr. € 0,46

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione :

con Esec.Imm. 135/24 (portante) è stato pignorato - [REDACTED] – proprietario per 1/2 [REDACTED]

con residenza in Vetralla (VT) Via Fosco Grande 4,

con Esec.Imm. 120/25 è stata pignorata - [REDACTED]

[REDACTED] dell'Avv. LORENZO BOCCHINO (c.f. BCCLNZ76H06M082O) quale curatore dell'eredità giacente per diritti pari a **1/2 di piena proprietà**

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 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 alle 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;

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto della perizia risulta attualmente OCCUPATO dal debitore esecutato [REDACTED] anche se lo stesso risulta residente in Vetralla Via Fosco Grande 4 presso l'abitazione della propria madre.

21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 3,5 – 4,5 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata corrispondenti a mq 81,00 (cfr All. 15 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate) il prezzo di locazione potrà essere stimato in un range variabile tra i 285 e i 370 € mensili.

Per il bene oggetto del pignoramento a mio avviso visto le condizioni in cui versa attualmente l'immobile il prezzo di locazione non potrà superare comunque il valore di € 300.

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

Risposta al quesito n° 22

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

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;

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano inoltre esistere ne diritti demaniali o usi civici. (cfr. ALL. 14 Attestato Usi Civici)

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 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;

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All. 16 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Appart. PT - FG 5 part.Ila 1922 sub 1 e giardino Fg 5 part.Ila 1933

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. comm.
P.Terra	Abitativo lordo	Mq 90,31	100%	Mq 90,31
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 140,00	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 4,80
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 95,11 > 95,00

SUPERFICIE NETTA INTERNA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. netta
P.Terra	Abitativo netto	Mq 76,65	100%	Mq 76,65
P.Terra	Giardino/area verde	Mq 140,00	10% fino a 25 mq eccedenza al 2%	Mq 4,80
Totale Superficie Netta				Mq 81,45 > 81,00

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	scadente	0.60
	Conformità impianti	non risultano certificazioni	0,50
	Altezza media soffitti	buona	1,00
	Stato locativo	Libero	1,00
	Commercialità	scarsa	0,60
Caratteristiche	Localizzazione	Periferica/decentrata	0,70

Estrinseche	Viabilità	buona	0,80
	Coefficiente globale di valutazione		0,74

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per 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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene. scarso

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Vetralla.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr ALL. 15 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale,

abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 650 https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2317933-Abitazione-di-tipo-civile-Via-Cassia-Cura-253-Vetralla https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2315099-Abitazione-di-tipo-civile-Via-Cassia-Botte-01019-Vetralla-VT-Italia-Vetralla
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 750 https://www.immobiliare.it/annunci/108544643/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/116366903/?entryPoint=map
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.650- max 950 <u>Prezzo medio €.</u> 800 https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php Borsino Immobiliare – Viterbo/Vetralla <u>Prezzo medio al mq €.</u> 800 https://borsinoimmobiliare.it/vetralla/via-cassia-botte--105--01019-vetralla-vt--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/2344/18466/

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 733,33 > 750,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 95,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,74** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Appart. PT - FG 5 part.IIIa 1922 sub 1 e giardino Fg 5 part.IIIa 1933

VM = €. 750,00/mq x 95,00 mq = €. 71.250,00

**STIMA DELL'IMMOBILE CON ALTRI METODI DI CALCOLO (cfr. ALL. 17 Altri Criteri di Stima
rendita catastale e saggio di capitalizzazione.)**

1. **STIMA PER VALORE CATASTALE**

Rendita Catastale €. 542,28

Valore presunto dell'immobile in base al valore catastale = €. 68.327,28 > €
68.300,00

2. **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Canone mensile stimato €. 285,00 mensili

Saggio di capitalizzazione per imm. 2024 varia in un range tra i 4,5-5,5% (media 5%)

Valore presunto dell'immobile in base alla redditività = **€. 68.400,00**

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

€. 71.250,00 + €. 68.300,00 + €. 68.400,00 / 3 = **€. 69.316,66**

Resta da applicare il coefficiente globale assegnato **0,74** che è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

VM = €. 69.316,66 x coeff.globale correttivo 0,74 = €. 51.294,33

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato le spese per la Cila in Sanatoria e aggiornamento docfa per della planimetria catastale riportata nei quesiti precedenti e stimata forfettariamente in €. 3.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9).

Avremo pertanto:

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO ES.IMM.135/2024 +120/2025 =
€. 51.294,33 - €. 3.000,00 = €. 48.294,33 → €. 48.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00).

Per la stima finale della proprietà pignorata nell'esecuzione immobiliare n. **120/2025** (eredità giacente di [REDACTED] – curatore avv. Bocchino) che risulta essere pari ad 1/2, avremo:

VALORE FINALE EREDITA' GIACENTE E.I. 120/2025 = €. 48.000,00 : 2 = €. 24.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale dell'eredità giacente (nella persona dell'avv. Lorenzo Bocchino), risulta pari ad € 24.000,00 (diconsi euro ventiquattromila/00).

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

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione". La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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;

Risposta al quesito n°27

L'immobile oggetto della perizia risulta attualmente OCCUPATO dal debitore esecutato [REDACTED] anche se lo stesso risulta residente in Vetralla Via Fosso Grande 4 presso l'abitazione della propria madre.

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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

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

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

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

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 Certificazione Notarile not. Vincenzo Calderini;
- ALL. 2 Nota di Successione [REDACTED] del 07.07.2000
- ALL. 3 Atto di Rinuncia all'eredità [REDACTED]
- ALL. 4 Provvedimento GE del Trib. VT diritti decaduti eredità [REDACTED]
- ALL. 5 Atto di compravendita not. Imparato
- ALL. 6 Visure e mappe catastali aggiornate
- ALL. 7 Elenco Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli agg. 25.11.25
- ALL. 8 Certificati Anagrafici
- ALL. 9 Atto di Morte [REDACTED]
- ALL. 10 Documentazione fotografica
- ALL. 11 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici
- ALL. 12 PRG, NTA e PTPR Comune di Vetralla
- ALL. 13 Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Vetralla
- ALL. 14 Attestato Comune USI CIVICI
- ALL. 15 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate
- ALL. 16 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate
- ALL. 17 Altri Criteri di Stima (valore catastale e capitalizzazione)
- ALL. 18 Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In fede

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

