

2025

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzione Immobiliare

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N.08/2024

Promossa da

CONTRO

Sig.....

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Versione Privacy

UD.

24/04/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO

IL C.T.U.

Dott Geom Umberto PIERINI

Premesso

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura promossa da in danno alla sig.rail Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto geometraCTU ed ha fissato l'udienza al **24 Aprile 2025**.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo il C.T.U. Si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare una data per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di **BARBARANO ROMANO**, nel frattempo provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di BARBARANO ROMANO, Ute di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Il giorno 28/11/2024 il sottoscritto con il Custode si dava inizio al sopralluogo presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del Custode e del debitore esecutato. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

1. **Verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma del C.P.C. mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre la copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 C.P.C. nel fascicolo d'ufficio

R-1:

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa. Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento.

Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art.567 c.p.c. Agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

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;

R-2:

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi,il sottoscritto C.T.U ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- *Visura storica per immobile –*
- **ENTE URBANO**
N.C.T. Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.IIa 908 mq 1050 (ex 581)
- *Visura storica per immobile- N.C.E.U. Comune di BARBARANO ROMANO*
foglio 14 p.IIa 908 Sub 8
Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani
Superficie catastale mq 106
Escluse le aree scoperte mq 93,00
foglio 14 p.IIa 908 Sub 3
Categ. C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq
Superficie catastale mq 40,00
- *Estratto di mappa Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.IIa 908*

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 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 sub-astati;

R-3:

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 ed i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

- **ENTE URBANO**
N.C.T. Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.lla 908 mq 1050 (ex 581)
- *Visura storica per immobile- N.C.E.U. Comune di BARBARANO ROMANO*

foglio 14 p.lla 908 Sub 8

Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani

Superficie catastale mq 106

Escluse le aree scoperte mq 93,00

foglio 14 p.lla 908 Sub 3

Categ. C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq

Superficie catastale mq 40,00
- *Estratto di mappa Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.lla 908*

STORIA ULTRAVENTENNALE

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto C.T.U. Le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo: Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/11/02024 per immobile Comune di BARBARANO ROMANO:

1. **In forza**del 10/06/2011- Registro Particolare 6313 Registro Generale 9514 -Repertorio 57863/24246
2. **In forza**.....del 24/06/2011- Registro Particolare 2079 Registro Generale 10563 Repertorio 57860/24243 del 19/05/2011
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);

R-4:

3. **In forza**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. **In forza** del 05/03/2003 Repertorio 69282/12733.

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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380,dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente ,della relativa richiesta ;
6. Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato acquisisca ,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ;

R-5-6:

*Per verifica e completezza della documentazione in atti ,e' stato acquisito Certificato Anagrafico di **Stato Civile** ,del Comune si certifica nell'..... che:*

Risulta Coniugata con

. Dopo aver acquisitodel Comune di , si puo' affermare che la Sig..... aveva contratto matrimonio con il Sig.,ma gli stessi con Attoa rogitogli sposihanno scelto il regime della separazione dei beni.

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,confine 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.

R-7:

ENTE URBANO

N.C.T. Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.lla 908 mq 1050 (ex 581)

foglio 14 p.lla 908 Sub 8

Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani

Superficie catastale mq 106

foglio 14 p.lla 908 Sub 3

Categ. C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq

La situazione degli intestati risulta Proprietaria per 1/1

*L'immobile residenziale si trova in una zona periferica fuori del centro urbano di BARBARANO ROMANO all'interno della lottizzazione Marturano 2000 – Localita' Caio con **(giardino godimento esclusivo dell'abitazione)** di circa 147,00 mq.; giardino comune di circa 193,45. Si accede direttamente dalla strada provinciale alla palazzina percorrendo il piazzale comune. Lotto dove ricade la palazzina di quattro unita' ad uso residenziale e' perfettamente delimitata da muretti con ringhiera in ferro ,cancelli pedonali, ingresso carrabile ai garage. L'appartamento pignorato e' su un piano rialzato del vano scala comune comunicante con lo stesso avente destinazione residenziale. L'appartamento e' costituito da un soggiorno di circa **32,00 mq.**, Cucina di circa **5,80mq.**, disimpegno di circa **2,08 mq** ; letto di circa **13,29 mq.**; bagno di circa **5,42 mq.**; camera matr.le di circa **16,59 mq.**; Wc di circa **3,31 mq.**; balcone comunicante con il giardino di circa **7,90 mq.** Il tutto buono stato con pavimento a gres di ceramica , le pareti in tufo e solaio in laterizio intonacati. La superficie utile calpestabile complessiva e' di circa **77,78 mq** .,la superficie lorda commerciale e' di circa **93,00 mq.** Le pareti interne di tutti gli ambienti risultano intonacate e tinteggiate ,gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio complete di persiane esterne; al piano primo sono in PVC doppio vetro con persiana ; al piano rialzato porta ingresso blindata. Le finiture interne risultano caratterizzate da una pavimentazione in gress ceramica ,per l'intero appartamento i bagni realizzati con gress ceramico in formato 20x30 sia per i pavimenti che per i rivestimenti (h 2,00m).Le porte interne sono in legno castagno. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico e sanitario ,elettrico a norma dotato di contatore e pulsante salvavita,l'impianto di riscaldamento autonomo e' costituito da caldaia alimentata a gas posta esternamente all'abitazione ed elementi radianti in alluminio.L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio comunale .In sede di sopralluogo non e' stato possibile acquisire alcun certificato di conformita' e/o di manutenzione degli impianti .Il fabbricato si presenta in un buono stato di conservazione sia internamente che esternamente.Dal vano scala comune si comunica con il garage della superficie utile di circa **36,50 mq.**; pavimentato a calcestruzzo grigio , le pareti,il soffitto intonacate ,tinteggiate; la porta di ingresso del tipo basculante in lamiera zincata,la finestra in PVC doppio vetro.La superficie lorda commerciale di circa **40,00 mq.***

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,numero civico,piano,interno, dati catastali e confine) 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;

R-8:

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi ed anche con l'estratto di mappa e' stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni.

9. **Verifici** 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;

R-9:

Il titolo di provenienza,ovvero l'atto di compravendita del 2011 riguarda l'assegnazione dell'immobile,per quanto riguarda le planimetrie catastali vi e' corrispondenza tra queste e lo stato dei luoghi.

10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa("infra) anche porzione 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) risultano eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato pur conservando autonomi identificativi catastali ;

R-10:

L'identificazione catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato ,pur conservando autonomi identificativi catastali.

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

R-11:

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

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;

R-12:

Dall'accesso agli atti del 03/03/2024.....

*Dalla documentazione cartacea reperita ho rilevato la **corrispondenza** tra lo stato dei luoghi , l'accatastamento dell'immobile e il titolo edilizio.*

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

R-13:

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano essere comprese nel P.R.G. Del Comune di BARBARANO ROMANO in zona C4 .- STRALCIO PIANO DI FABBRICAZIONE- LOTTIZZAZIONE "MARTURANO 2000" LOTTO 24 .

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;

R-14:

Da colloqui intercorsi tra il sottoscritto ed il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di BARBARANO ROMANO ,allo stato attuale,la situazione e' la medesima di quando e' stato certificato con identificativo del messaggio n.21192.20250114164302.31222.41.3 del 14/01/2025 allegato alla presente dove e' specificato che e' stato effettuato presso gli Uffici Tecnici el Comune di BARBARANO ROMANO (VT)l'accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali,al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarita' e conformita' urbanistica degli immobili pignorati,ed e' stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato con :

- 1. Permesso di Costruire Pratica EdiliziaLavori ultimati in data;**

Varianti autorizzate con :

- 2. Denuncia di Inizio Attivita'**
3. Denuncia di Inizio Attivita'

15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono ,indicante il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata ,lo stato del procedimento ,i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ;in ogni altro caso ,verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 ,comma sesto della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46,comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380,specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

R-15:

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento e gli stessi non si trovino nelle condizioni previste dall'art.40,comma sesto,della legge 28 febbraio 1985.

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 ;

R-16:

I beni pignorati non sono gravati da censo,livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dalla certificazione rilasciata dalProtocollo.....

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 anteriore alla data della perizia,lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

R-17:

Negli immobili pignorati non e' presente un condominio.

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 ;alleggi in questo caso ,alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
19. Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota , se esso sia divisibile in natura e ,proceda,in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda ,in caso contrario ,alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.,dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 ,n.1078;

R-18-19:

Il bene in oggetto e' pignorato per intero ed e' di proprieta' del debitore esecutato. Essendo una abitazione posta al primo rialzato, un garage al piano seminterrato con annessa giardino ad uso esclusivo dell'abitazione ed una area di pertinenza comune ; puo' essere individuato un lotto unico cosi' come di seguito individuato:

LOTTO UNICO

ENTE URBANO

N.C.T.

Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.lla 908 mq 1050 (ex 581)

foglio 14 p.lla 908 Sub 8

Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani

Superficie catastale mq 106

foglio 14 p.lla 908 Sub 3

Categ. C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq

20- Accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimamente 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 procedimento) indichi la data di scadenza ,la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21-Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare,indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore ,laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei nove 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);

R- 20-21-22

L'immobile distinto in catasto al FG 14 part.Ila 908 risulta occupato dal debitore esecutato.A seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria ,non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori esecutati come da documento allegato.

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 questi 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

R-23:

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici,storici alberghieri di alienabilita' o di indivisibilita',ne vincoli di natura condominiale ne usi civici come da attestazione di assenza di usi civici rilasciata dal comune e allegata alla presente.

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 gli oneri di regolarizzazione urbanistica,lo stato d'uso e di manutenzione ,lo stato di possesso,i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25-Indichi espressamente il criterio di stima 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 aste giudiziarie .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 ;

R-24-25:

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima,il sottoscritto CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa,la piu' idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione ,considerando le caratteristiche peculiari,l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.Tale

metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO

DATI DI CONSISTENZA

Il bene in oggetto è pignorato per intero al debitore esecutato.....nata a Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni . . Il lotto è composto dal bene

ENTE URBANO

N.C.T. Comune di BARBARANO ROMANO foglio 14 p.lla 908 mq 1050 (ex 581)

foglio 14 p.lla 908 Sub 8

Categ. A/2 Classe 3 Consistenza 6 vani

Superficie catastale mq 106

foglio 14 p.lla 908 Sub 3

Categ. C/6 Classe 3 Consistenza 37 mq

Descrizione	Sup.Utile Principale	Superficie Utile secondaria	Coefficiente Ponderazione	Mq.Ponderato
PIANO SEMINTERRATO				
Garage		36,81	0,6	22,08
Giardino privato		147	0,05	7,35
Giardino comune		38,69	0,05	1,93
PIANO RIALZATO				

Soggiorno	32			
Balcone		7,35	0,25	1,84
Cucina	5,8			
Disimpegno	2,16			
Camera	13,29			
Bagno	5,42			
Camera matrimonio	16,59			
WC	3,31			
TOTALE	78,57			33,2

TOTALE SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				111,77mq.utili equiparati
---------------------------------------	--	--	--	------------------------------

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

PIANO SEMINTERRATO

Garage 40,00 mq x 0,60 = 24,00 mq equiparati

PIANO RIALZATO TERRA (residenziale)

Appartamento 93,00 mq

SUPERFICIE SECONDARIA (Giardino privato) = 147,00 x 0,05 = 7,35 mq.equiparati

SUPERFICIE SECONDARIA (Giardino comune) = 193,45 :5 x 0,05 = 1,93 mq.equiparati

Totale 24,00 mq + 93,00 mq + 7,35mq + 1,93 mq = 126,28 mq equiparati

La superficie dei beni e' stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto e' possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq. L'immobile in oggetto e' stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- *Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutture ambientali)*

- *Caratteristiche posizionali intrinseche (eta',estetica,altezza di piano,dimensioni ambienti,panoramicit ,orientamento,luminosit ,dotazione di accessori,pertinenze)*
- *Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento(strutture,impianti,materiali,stato di conservazione,ecc.).*
- *Cio' premesso per quel che riguarda il piu' probabile valore del bene,operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale,e asseguito dell'indagine di mercato effettuata,date le condizioni dell'immobile e' risultato :*

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata 126,28mq

1.050,00 Euro/mq.superficie lorda

126,28 mq/lordi (equiparati)

126,28 mqx 1.050,00 €/mq = 132.594,00 € (equiparati)

VALORE ALLO STATO ATTUALE (Garage+ Appartamento)

132.594,00€

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

132.594,00.€

(centotrentaduemila cinquecentonovantaquattroeuro/oo centesimi)

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;

R-26

Date le caratteristiche,l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento piu' idoneo sul mercato e' sia quello attuale.

27-Signali,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;

R-27:

Vedi risposta 21.

28-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 forma cartacea** ,nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT .All'interno della cd. " busta telematica",che sarà depositata dall'esperto,l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy,nonché gli allegati di seguito indicati;

R-28

- *Deposito originale della perizia di stima in versione integrale rilegata, con allegati effettuato il 10/03/2025*
- *Deposito originali della perizia di stima in versione privacy con allegati il 10/03/2025*

29-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 7.02.2008 (G.U n.47 del 25.02.2008),ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

R-29

- *Deposito Elaborato in unica copia conforme alla direttiva del Garante del 07/01/2020*

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

R-30

- *Elaborato documentazione fotografica in duplice copia integrale e privacy*

31-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.

R-31

Relazione in triplice copia di cui ai punti 1-6

In riferimento alla tipologia di redazione redatta ,modalità e tempi di invio intervento,deposito,allegati e segnalazioni,si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 27 al punto 34 dei" compiti dell'esperto".

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata oltre il termine di cui sopra a mezzo posta elettronica ,sia all'esecutato sia ai creditori che si allegano al presente elaborato peritale.

Oltre il termine assegnato ,tutto quanto previsto,dal quesito nel verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Viterbo, in via telematica.

L'Esperto ha chiesto la proroga oltre il termine inizialmente concesso per il deposito .

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto,ringrazio la S.Vs per la fiducia accordatami,restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.Sono allegati alla presente relazione,e ne costituiscono parte integrante,n.º18 allegati.

VITERBO li, 11/03/2025

Il C.T.U.

Geometra Umberto PIERINI

ALLEGATI:

1. *Verbale di Sopralluogo*
2. *Visure Catasto fabbricati- Terreni*
3. *Estratto di mappa*
4. *Doc Ipo-catastale Atti-Nota di trascrizione*
5. *Quadro Sinottico-lotto unico*
6. *Perizia Originale Versione Praivacy*
7. *Certificato Anagrafe-Estratto di matrimonio*
8. *Documentazione fotografica*
9. *Licenza e Titolo Edilizio*
10. *PRG-NTA Comune di Barbarano Romano*
11. *Usi Civici*
12. *Valori CCIA*
13. *Valori OMI*
14. *Verifica contratto di locazione*
15. *Ricevuta di avvenuta consegna creditore procedente e debitore esecutato*
16. *Nota spese ed Onorari*