

Dott. Arch. Mauro GIAMPAOLO

Via Belvedere N°3
01030 Faleria (VT)
P. IVA 01612670560
C.F. GMPMRA64P28H501J

Telefono 0761587509 – 3389982229

N. di ruolo 93 /2023 Rev. 1/2020

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

G.E.: Dott. Federico Bonato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUALE ESPERTO STIMATORE

Arch. Mauro Giampaolo

QUALE CUSTODE

Avv. Daniela Di Paolo

La indicata dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal CTU.

ASSEGNA

all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 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;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);
- 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;

- 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;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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)

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno 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;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere 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;
- 35) **alleggi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PERITALI:

In data 07/11/2023 alle ore 15:30 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Nepi, in viale Giuseppe Verdi n.25/D, a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Daniela Di Paolo.

Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall' Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ad adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

(come da stralcio verbale di pignoramento e relativa notifica)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio riunito ed in particolare dagli atti di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare

- di

Per la quota di 1/1 Proprietà del bene:

- *Appartamento ubicato nel Comune di Nepi (VT), in via Giuseppe Verdi n.25, detto immobile risulta riportato nel Catasto Urbano al Foglio n. 22, Particella n. 942, Categoria A2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 111mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq, Rendita euro 639,12, Abitazione di tipo civile, piano S1, T, 1.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che:

nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 06/06/2023 al n. 7182 di formalità, si pignora:

Piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del Centro residenziale "Belvedere Lydia" sita in Comune di Nepi, via Nepesina km 1, con accessi pedonale e carrabile da Viale Giuseppe Verdi n. 25 (in Catasto n.25/D) e precisamente:

Appartamento, ad uso abitazione, su tre livelli, piano interrato, terra e primo, comunicanti tra loro tramite scala interna, con annessi due piccoli giardini l'uno antistante e l'altro retrostante, per complessivi cinque vani catastali e mezzo, detta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi al foglio 22 part 942, via Giuseppe Verdi n.25/d, piano S1-T-1, Categoria A/2, classe 3, vani 5,5, R.C. euro 639,12

Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura sono presenti relazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98). Dall' analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è

presente all'interno del certificato Ipo-Catastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 06/06/2023

Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti di mappa catastale e le planimetrie catastali.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati fabbricati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Intestazione Catastale:

Proprietà 1/1

Catasto Fabbricati:

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria - classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	22	942		A/2 di classe 3	5,5 vani	Totale: 111 mq Totale escluse aree scoperte: 103 mq	€ 639,12

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 06/06/2023 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

- *Appartamento ubicato nel Comune di Nepi (VT), in via Giuseppe Verdi n.25, detto immobile risulta riportato nel Catasto Urbano al Foglio n. 22, Particella n. 942, Categoria A2 Abitazione di tipo civile.*

- Al ventennio il terreno distinto nel NCT Fgl. 22 pc. 31 su cui è stato edificato l'immobile oggetto della procedura era intestato alla società [REDACTED] per la piena proprietà ad essa pervenuto: 2 da [REDACTED] per il diritto dell'area in virtù di conferimento in società per atto a rogito Notar Ignazio Gandolfo del 08.10.1979 trascritto a Viterbo il 20.10.1979 al n. 7678 del registro particolare; 2) dal Comune Di Nepi con sede in Nepi c.f. 00088940564 per il diritto del concedente in virtù di affrancazione per atto a rogito Notar Gandolfo Ignazio del 21.10.1999 trascritto a Viterbo il 22.10.1999, al n. 10073 del registro particolare;
- In base a nota di variazione catastale per frazionamento del 06.08.1990,n. 6.3/1990 in atti dal 07.08.1990 la pc. 31 del Fgl. 22 viene frazionata dando origine alla pc. 499 dello stesso foglio 22;

- In virtù di atto a rogito Notar Gandolfo Ignazio del 29.01.2004 trascritto a Viterbo il 04.02.2004 al n. 1138 del registro particolare sul terreno distinto nel NCT Fgl. 22 pc. 31 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI NEPI con sede in Nepi c.f. 00088940564;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Zappone Antonio Maria del 28.12.2007 trascritto a Viterbo il 25.01.2008 al n. 997 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT fgl. 22 pc.499 dalla ditta [redacted] passa alla ditta [redacted] per la piena proprietà;
- In base a nota di variazione catastale per frazionamento n. 134816.1/2012 in atti dal 24.09.2012 la pc. 499 del Fgl. 22 viene frazionata dando origine anche alla pc. 942 dello stesso foglio 22 la quale viene portata in carico a Partita 1 ente urbano e con nota di costituzione n. 4273.1/2012 in atti dal 04.10.2012 sullo stesso terreno si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU Fgl. 22 pc. 942 regolarmente classato così come meglio descritto in premessa;
- In virtù di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per atto a rogito Notar Riccardi D'adamo Enzo del 04.07.2013 trascritto a Viterbo il 16.07.2013 al n. 7201 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 22 pc. 942 dalla ditta [redacted] passa alla ditta [redacted] per la piena proprietà;

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all' *Appartamento ubicato nel Comune di Nepi (VT), in via Giuseppe Verdi n.25, detto immobile risulta riportato nel Catasto Urbano al Foglio n. 22, Particella n. 942, Categoria A2 Abitazione di tipo civile.*

Atto esecutivo e cautelativo: atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo il giorno il 06/06/2023 al n. 7182 di formalità.

-Ipoteca Volontaria registro generale n.5010 registro particolare n.655 del 01.04.2011 – a favore Banco Di Credito Cooperativo Di Roma – Società Cooperativa A Responsabilità Limitata con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Roma e contro [redacted]

[redacted] per la piena proprietà

[redacted] per sorte capitale. Durata 20 anni. GRAVA su NTC Fgl.22 pc.499. a margine si rileva annotamento di frazionamento in quote n.1511 del 05.08.2013 mediante il quale sull'immobile oggetto della procedura distinto al NCEU Fgl. 22 pc. 942 risulta gravare quota mutuo 370.000,00 di Euro di cui quota capitale di Euro 185.000,00

- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 8996 registro particolare n. 7182 del 06.06.2023- a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Società Cooperativa con sede in Roma c.f. 01275240586, rappresentata e difesa dagli Avvocati Paolo Pannunzio e Antonio Pannunzio, elettivamente domiciliati presso e nello studio dell'Avvocato Simone Parrano, sito in Viterbo alla Via Caduti sul Lavoro, 2 e contro [redacted] per la piena proprietà - Notifica

Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 17.05.2023; sino alla concorrenza di Euro 172.295,87 oltre ad interessi e spese.

- Nella relazione notarile aggiornata, depositata agli atti dal notaio Dr. Federico Colletti, viene evidenziato che la particella 31 del foglio n. 22, è stata frazionata in data 06/08/1990 dando origine alla particella 499 del foglio 22.

La particella 499 del foglio 22 è stata oggetto di vendita in data 28/12/2007 in favore della [REDACTED]

La stessa particella 499 del foglio 22 in data 24/09/2012 veniva frazionata dando origine alla particella 942 del foglio 22, attuali dati catastali dell'immobile oggetto di procedura.

Pertanto la formalità – Ipoteca Giudiziale R.G. n. 1608 particolare 181 dell'8 febbraio 2019 in favore della Banca Intesa san Paolo Spa, contro [REDACTED] essendo stata iscritta successivamente all'atto di vendita non è afflittiva sull'immobile oggetto della presente.

Quesito n. 5)

E' stato acquisito, l'estratto di mappa relativo al bene staggito per la corretta identificazione del bene, e risulta conforme allo stato di fatto.

Quesito n. 6)

Consultati i registri dello stato civile del comune di nascita dell'esecutato, [REDACTED] risulta di stato libero.

Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 07/11/2023 ho potuto constatare che l'immobile posto in esecuzione per la presente procedura è:

- *Appartamento, facente parte di un complesso a schiera, disposto su tre livelli (terra, primo e interrato), con due piccoli giardini, uno anteriore e uno posteriore, ubicato nel Comune di Nepi (VT), in via Giuseppe Verdi n.25*

L'immobile è ubicato nella città di Nepi, nel complesso residenziale Belvedere Lydia, a circa 5,3 km dal centro della città.

Si accede al complesso residenziale, mediante la SS311-via Nepesina, e all'ingresso è presente una barriera automatica che permette l'accesso allo stesso. Percorrendo viale Giuseppe Verdi si giunge all'immobile ubicato al numero civico 25/D.

L'immobile, fa parte di un complesso a schiera con corte comune, a cui si accede attraverso un cancello pedonale e due cancelli carrabili che immettono nella parte totalmente comune.

L'immobile in oggetto, risulta avere un giardino antistante, recintato con muretto e ringhiera metallica, che permette l'accesso al piano terra, il quale si compone di un soggiorno con angolo cottura e un bagno, da questo soggiorno si può accedere al giardino retrostante.

La scala permette l'accesso al piano primo, dove sono presenti un disimpegno, due camere, e un bagno, e al piano interrato, dove c'è una cantina e un wc, al piano interrato sono

presenti due porte, che permettono l'accesso alle due intercapedini che isolano questi ambienti dal terrapieno anteriore e posteriore.

Esternamente i due giardini risultano pavimentati in prossimità dell'edificio, e con superficie a verde per la parte rimanente.

Le finiture interne sono di livello normale (pavimentazione di piastrelle in cotto, angolo cottura rivestito con gres porcellanato 10 x10 cm, bagni con rivestimento in gres porcellanato), gli infissi interni sono in legno tamburato laccato, finestre in legno con vetrocamera e persiane in legno (quantità 2), dotate di grate in ferro.

Impianto elettrico a norma per l'epoca di costruzione, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano, del tipo a pavimento.

L'acqua potabile per uso domestico è fornita tramite acquedotto consortile, scarichi acque reflue sono convogliate nella fognatura consortile provvista di depuratore.

Le pareti esterne perimetrali sono intonacate con finitura di colore della gamma delle terre, le aperture presentano cornici in travertino.

Le superfici abitative, piano terra e primo, sono di circa mq. 74, mentre la parte non residenziale, al piano interrato, è di 37 mq oltre le due intercapedini; il giardino anteriore è di circa mq. 25,53, quello posteriore è di mq 49,50.

La proprietà è interamente recintata, con muretto perimetrale e ringhiera metallica nel giardino anteriore, mentre il giardino retrostante all'abitazione risulta recintato con muretto e rete metallica, l'area a verde usufruisce dell'impianto illuminazione.

Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta collocarsi nella normalità, è presente uno stato di incuria delle aree verdi.

La zona dove è situato l'immobile è prevalentemente residenziale a bassa densità abitativa con una dotazione di urbanizzazione bassa.

L'abitazione non è attualmente abitata.

L'immobile confina con gli appartamenti di cui alle particelle 941 e 943 del foglio 22, la particella 954 (corte comune) del foglio 22 e la particella 1944 (strada privata degli immobili adiacenti) dello stesso foglio.

Documentazione fotografica: Allegato D

Quesito n. 8)

I dati riportati nei pignoramenti, quali l'indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quesito n. 9)

Per l'appartamento sito in Comune di Nepi, viale Giuseppe Verdi 25/D, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, e tra questa e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza per la sola altezza interna del piano primo e per l'indicazione del locale al piano S1 che invece di essere lavatoio è un bagno, mentre l'immobile non deborda, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

L'immobile presente nella procedura esecutiva presenta difformità catastali in atti, che andranno regolarizzate mediante la richiesta del necessario titolo abilitativo.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, l'utilizzazione prevista per l'immobile al foglio 22 p.lla 942 è residenziale.

Quesito n. 14)

Quanto riportato nella presente risposta, è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Nepi, dall'Agenzia delle Entrate e dagli Atti di Provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

La costruzione è stata realizzata con Permesso di Costruire n. 219 del 16/12/2009.

Il permesso autorizzava la costruzione di 14 unità immobiliari a schiera con destinazione CIVILE ABITAZIONE, in località BELVEDERE LYDA – LOTTO N. 81- sull'area identificata nel catasto: foglio 22 p.lla n.499.

Successivamente, è stata presentata una D.I.A. in variante al permesso di costruire del 07/06/2012 Prot. N. 10354 per diverso solaio di copertura, diversa distribuzione interna e diversa tamponatura.

In data 13/09/2012 Prot. N. 16418 è stato presentato al comune di Nepi (VT) il Certificato di Collaudo.

Infine, è stato rilasciato il certificato di agibilità N. 5 del 20/02/2013 del complesso abitativo sito in loc. Belvedere-Lydia, via Giuseppe Verdi n.25- lettere dalla a alla p- distinto in catasto al foglio 22 p.le 939-940-941-942-943-944-945-046-947-948-949-950-951-952.

Rispetto agli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie, l'immobile presenta alcune difformità: al piano primo sono state riscontrate difformità riguardo l'altezza interna, in quanto non risulta realizzato il solaio piano posto a 2,70 m dal pavimento, mentre nel piano interrato nel lavatoio è stato realizzato un wc. L'illecito non risulta attualmente sanato, ma il tutto è sanabile mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva e pagamento della relativa sanzione.

L'edificazione del complesso immobiliare in località BELVEDERE LYDA – LOTTO N. 81 è stato realizzato per effetto del piano di lottizzazione BELVEDERE LYDA per il quale sono stati stipulati i seguenti atti di convenzione:

-Convenzione del 16 dicembre 1972 rep. n. 202480 racc. n. 21.936 del Dott. Diego Gandolfo, notaio in Roma, registrato a Roma il 27 dicembre 1972 al n.24919 vol. 2619.

-Convenzione del 5 maggio 1980 rep. n. 2550/19 del Rag. Franco Ricci, registrato a Viterbo il 18 luglio 1980 al n. 5700

-Convenzione del 29 gennaio 2004 rep. n. 27089 racc. n. 11367 del Dott. Ignazio Gandolfo, notaio in Roma, registrato a Roma il 3 febbraio 2004.

Si evidenzia che il Comune di Nepi, come da risposta in data 21/10/2025 all'accesso atti del sottoscritto del 17/10/2025 prot. 23492, precisa di non aver preso in carico nessuna opera di urbanizzazione primaria del Centro Residenziale "Belvedere Lydia".

Quesito n. 15)

Per l'immobile in oggetto non risulta presentata istanza di condono. Mentre è possibile sanare gli abusi rilevati mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, che preveda la realizzazione di una controsoffittatura al piano primo ad un'altezza di m. 2,70 dal pavimento, con pagamento della relativa sanzione come di seguito riportato e pari a euro 1.500,00, oltre euro 50,00 per oneri di istruttoria, le spese tecniche per la C.I.L.A. in sanatoria e la variazione catastale di euro 2.030,08 comprensivi di cassa previdenziale e IVA, mentre per la realizzazione della controsoffittatura in cartongesso e relative opere di finitura si stima un costo di circa euro 3.900,00 IVA compresa.

Quesito n. 16)

Il terreno, sul quale insiste la costruzione, è stato oggetto di affrancazione come da atto a rogito Notar Gandolfo Ignazio del 21.10.1999 trascritto a Viterbo il 22.10.1999, al n. 10073 del registro particolare.

Quesito n. 17)

Per il bene in questione l'importo delle spese di gestione/manutenzione relativamente al periodo 01/12/2023 – 30/11/2024 è di euro 357,15 (cinque rate da 59,52 €, una rata da 59,54 €).

Dall'estratto conto effettuato dall'amministratore di condominio risulta non essere pagato l'importo di 600,13 € relativa alla Comunione Lydia al quale andrà aggiunta la prima rata del 2024, pari ad euro 100,40 oltre ai conguagli che saranno quantificati nel corso dell'assemblea di fine gennaio c.a.

Quesito n. 18)

Per l'immobile in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche proprie e della natura e sua ubicazione non risulta possibile una divisione in lotti.

Quesito n. 19)

L'immobile, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà, non risulta possibile una divisione in lotti, in quanto è un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale.

Quesito n. 20)

Alla data del sopralluogo 07/11/2023:

L'immobile risulta libero, non risultano attualmente registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o comunicazioni alle autorità locali di pubblica sicurezza.

Quesito n. 21)

L'immobile secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza, e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, è valutato in euro 5.400,00 annui, pari a euro 450,00 al mese.

Quesito n. 22)

Per l'immobile il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli, mentre ci sono oneri di natura condominiale della Comunione Lydia per un importo annuo di 401,60 € e un importo condominiale annuo relativo al Condominio i Borghi di Nepi risulta pari a 379,55 € annui che rimarranno entrambi a carico dell'acquirente. Non esistono diritti demaniali o usi civici, come riportato da nota del *Comune di Nepi Settore 7° "Lavori pubblici patrimonio e manutenzioni"* prot. PEC 24316/2024 del 11/11/2024 avente ad oggetto "Richiesta attestazione usi civici. Riscontro nota del 07.11.2024 prot. 24116".

Quesito n. 24)

In base a quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico che, secondo gli analisti di mercato, a partire dal primo semestre del 2023 ha visto una contrazione di intensità più contenuta prevedendo una risalita, non ancora certificata, dello 0,7% nel 2023. Tenuto conto di tutto ciò, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione e dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Per il calcolo della consistenza commerciale si procede utilizzando le prescrizioni della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750) e la principale manualistica, che prescrive di considerare:

- Il 100% delle superfici calpestabili
- Il 100% delle pareti divisorie interne (non portanti)
- Il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- Il 50% delle cantine e accessori comunicanti
- Il 25% dei balconi e cantine non comunicanti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame e sulla base della planimetria catastale e dei rilievi effettuati sul posto, la superficie commerciale è pari a:

$$74,00 \text{ mq} + (20,18 \text{ mq} \times 0,50 + 37,00 \text{ mq} \times 0,50 + 74,93 \text{ mq} \times 0,25) = 121,32 \text{ mq}$$

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è di **1.216,34 €/mq**

Quindi il **valore di mercato** è pari a:

$$1.216,34 \text{ €/mq} \times 121,32 = 147.566,37 \text{ €}$$

Oneri di regolarizzazione:

- C.I.L.A. tardiva sanzione euro 1.500,00
- oneri di istruttoria euro 50,00

-spese tecniche C.I.L.A. in sanatoria e la variazione catastale comprensivi di cassa previdenziale e IVA euro 2.030,08
-spese per realizzazione controsoffittatura piano primo euro 3.900,00 IVA compresa
Totale oneri per regolarizzazione immobile: euro **7.480,08**

Spese insolute:

-relative alla Comunione Lydia euro 1.074,82 che rimarranno a carico dell'acquirente
-relative al Condominio i Borghi di Nepi euro 379,55 che non rimarranno a carico dell'acquirente

Totale spese insolute: euro **1.454,37**

Valore immobile – oneri di regolarizzazione – spese insolute=

€ 147.566,37 – € 7.480,08 – € 1.074,82= € 139.011,47

Totale Valore immobile = € 139.011,47

Quesito n. 25)

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA (PER PUNTI DI MERITO) DEL VALORE DI MERCATO

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato dell'abitazione viene elaborato partendo dal reperimento dei dati economici, relativi ai prezzi di mercato di abitazioni analoghe, verificatisi in epoca prossima a quella della stima. Si individueranno “**prezzi noti**” di beni analoghi e pertanto **comparabili** (aventi caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche, tecnologiche, ambientali e produttive analoghe o simili al bene oggetto di stima), ossia precisi parametri unitari.

Il procedimento per “punti di merito” o per “valori tipici” scompone le diverse caratteristiche qualitative che formano il bene immobiliare nel suo complesso, attribuendo ad ognuna di esse il “peso” che detiene nella formazione del valore complessivo del bene noto. Si procede successivamente comparando ogni caratteristica costituente l'immobile campione presente più frequentemente sul mercato – quindi ordinario- di cui si conosce il prezzo, con le caratteristiche corrispondenti presenti nel bene da stimare secondo la maggiore o minore “utilità” che ognuna di essa detiene. Si giunge così a comporre un elenco di nuovi “pesi” per ognuna delle caratteristiche formanti il bene da stimare. Tali “pesi” o coefficienti potranno essere maggiori o minori di 1 a seconda se le varie caratteristiche del bene da stimare prese singolarmente sono più o meno utili e/o appetibili delle corrispondenti caratteristiche del bene ordinario noto. Dalla somma algebrica dei nuovi “pesi” così formati si potrà individuare, di conseguenza, il più probabile valore del bene indagato. Partendo quindi da questo “ottimo assoluto”, si sarebbe comparata ogni sua componente con il bene da stimare e per ognuna di essa si sarebbe assegnato un coefficiente <1 tanto da poter proporre:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times \sum K_i \text{ ove } \sum K_i < 1$$

V_m = valore di mercato del bene da ricercare;

V_{medio} = valore medio di mercato dell'immobile detenente caratteristiche formanti il complesso conosciuto;

K_i = coefficiente correttivo afferente ognuna delle caratteristiche oggetto di comparazione e sempre <1

A. D'AGOSTINO – Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia con valutazione economico-finanziaria degli investimenti per la valorizzazione e trasformazione delle opere pubbliche.

Nel nostro caso, si è effettuata una ricerca sul mercato dei prezzi richiesti, si è risalito ad immobili in vendita nella stessa zona, è stata condotta un'indagine relativa agli asking price di immobili analoghi a quello in esame, anche per condizioni di conservazione e

manutenzione.

L'indagine è stata svolta ricercando su motori di ricerca di settore presso primarie agenzie, circa la possibilità di offerte di immobili di tipologia residenziale in vendita analoghi al bene in esame.

Alla data di Dicembre 2023, quattro immobili analoghi al bene in esame risultano offerti sul mercato delle compravendite. A partire da questo prezzo si è deciso di prendere il prezzo medio e sulla base di quest'ultimo valutare il peso dell'immobile in esame con il metodo dei punti di merito.

COMPARABILI PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

COMPARABILE 1

RIFERIMENTO		DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT		Villetta a schiera	85 mq
STATO CONSERVATIVO		RICHIESTA €	€/mq
NORMALE		152.000,00	1.788,24

COMPARABILE 2

RIFERIMENTO		DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT		Villetta a schiera	100 mq
STATO CONSERVATIVO		RICHIESTA €	€/mq
NORMALE		119.00,00	1.190,00

COMPARABILE 3

RIFERIMENTO		DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT		Villetta a schiera	100 mq

STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	135.00,00	1.350,00

COMPARABILE 4

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Villetta a schiera	117 mq

STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	139.00,00	1.188,03

I dati rilevati sono stati elaborati per giungere ad un parametro unitario, che potesse configurarsi come il più probabile valore di mercato di riferimento per l'immobile oggetto di stima. Sono stati corretti gli *asking price* considerando un coefficiente di riduzione del 10% che generalmente si riscontra quale differenza tra richiesta e transazione sui contratti di compravendita.

$$(1.788,24 + 1.190,00 + 1.350,00 + 1.188,03) / 4 = 1.379,07 \text{ €}$$

Quindi, il prezzo medio preso in esame è: **1.379,07 - 10% = 1.241,16 €**

Segue la tabella per punti di merito in cui vengono comparati i pesi relativi ad una residenza tipo e i pesi relativi all'immobile oggetto di analisi, si è deciso di modificare il peso percentuale di ciascun punto in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile.

PUNTI DI MERITO RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ORDINARIA "TIPO"		PESO IMMOBILE TIPO		PESO DELL'IMMOBILE IN ESAME	
<i>Caratteristiche estrinseche posizionali</i>	accessibilità	7	21	7	19
	servizi	7		5	
	qualità al contorno	5		5	
	densità contesto urbano	2		2	
<i>Caratteristiche intrinseche posizionali</i>	panoramicità (visualità)	3	12	3	12
	orientamento	2		2	
	soleggiamento e luminosità	4		4	
	prospicienza	3		3	
<i>Caratteristiche produttive</i>	oneri manutentivi	3	16	3	16
	suscettività di vendita	5		5	

	suscettività di locazione	5		5	
	regime fiscale	3		3	
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	finiture	6	29	6	29
	impianti	7		7	
	decorazioni e ornato	6		6	
	assenza di degrado fisici e di obsolescenza economica	10		10	
<i>Caratteristiche funzionalità globale</i>	corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti	5	5	5	5
<i>Caratteristiche ambientali</i>	inquinamento	9	17	9	17
	disponibilità verde	6		6	
	spazio verde privato perimetrale	2		2	
	TOTALE	100	100	98	98

L'apprezzamento in termini di punti di merito dell'unità immobiliare è pari al 0,98 rispetto al peso medio per destinazione commerciale.

$$\text{Quindi, } 1.241,16 \text{ €/mq} \times 0,98 = 1.216,34 \text{ €/mq}$$

$$1.216,34 \text{ €/mq} \times 121,32 \text{ mq} = \mathbf{147.566,37 \text{ €}}$$

Ad ulteriore conferma si è verificato che il risultato rientra nel range indicato dal listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che fissa in riferimento alla fascia/zona **Periferica/COMPENSORI TURISTICO RESIDENZIALI: S.S. 311 NEPESINA, S.S. CASSIA CIMINA, S.P. SUTRI, Codice di zona: D1, Microzona catastalen.:3, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale.**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	4,5	9,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	5	6	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1650	L			
Ville e Villini	Ottimo	1650	2100	L			

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, questo bene può avere, vista la tipologia, le caratteristiche e le condizioni d'uso, una buona prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Viterbo, 10/05/2026

**Il C.T.U.
Dott. Arch. Mauro Giampaolo**