

ORIGINALE
DI CORTESIA

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 179/2022

Promossa da: **VELA OBG S.r.l.**
(avv. Andrea Fioretti)

nei confronti di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
QUARTA INTEGRAZIONE

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: dott. Stefano **TEDESCHI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienza: 02 luglio 2026

Toscana, 19 giugno 2026

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



[Handwritten signature of Amalia Di Biagio]

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G.E. dott.ssa Roberta Crescentini all'udienza del 10.04.2025, si è riservata; in data 26.06.2025 il G.E., sciogliendo la riserva, tra l'altro, considerato che il compendio staggito ricade in un piano di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e occorre chiarire gli obblighi assunti mercè gli atti e la convenzione con il Comune trascritta sul compendio pignorato (cfr. all. 3 e 4 alla relazione dell'esperto), i quali potrebbero ridondare sugli aventi causa (es. oneri di urbanizzazione, prezzo massimo di cessione, ecc.), tenendone conto anche nella determinazione del valore e, se del caso, con decurtazione di eventuali costi pure di affrancazione o simili, ha assegnato all'esperto termine per il deposito e la comunicazione alle parti di una relazione riepilogativa integrata che tenga conto di quanto sopra.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **26.05.2025** la sottoscritta ha depositato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio – Terza integrazione – nelle quale, a seguito delle precisazioni ricevute dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Acquapendente, arch. Eleonora Forbicioni, ha chiarito che:

- sono stati corrisposti integralmente dall'impresa gli oneri di urbanizzazione per il lotto nel quale ricade l'immobile pignorato (pag.4).

In merito alla determinazione del prezzo massimo di cessione del villino in località Piantata, ora via Ilaria Alpi n. 13, censito in C.F. al foglio 73 di Acquapendente, particella 718 sub. 6 e degli eventuali costi di affrancazione o simili, la sottoscritta ha inviato una nota via pec in data 03.01.2026, al Sindaco del Comune

dott. ing. Amalia Di Biagio

di Acquapendente e al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata comunale, chiedendo chiarimenti in merito e, non avendo ricevuta alcun riscontro, ha rinnovato la richiesta in data 12.04.2026.

In data **07.05.2026** l'arch. Eleonora Forbicioni ha precisato che il prezzo massimo di cessione dell'abitazione in oggetto deve essere calcolato:

$P_{max} = P \times I_{istat} \times D$ dove

P = prezzo medio riportato in convenzione = 900,00 euro/mq

I_{istat} = coefficiente di rivalutazione Istat del costo di costruzione del fabbricato da quando è stato costruito ad oggi

D = percentuale di deprezzamento determinata in base all'età dell'edificio in base alla sua data di ultimazione secondo la seguente tabella:

-	fino al 5° anno	0%
-	dal 6° al 10° anno	fino al 5%
-	dal 11° al 20° anno	fino al 10%
-	dal 21° al 30° anno	fino al 20%
-	oltre il 30° anno	fino al 30%.

Successivamente in data **10.06.2026** il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Acquapendente ha precisato che nella convenzione non sembra sia indicato il costo di affrancazione da alcuna parte (all. Z.).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Se sono stati corrisposti integralmente dall'impresa gli oneri di urbanizzazione per il lotto nel quale ricade l'immobile pignorato.

Nella nota con data 01.12.2025 (all. V.) trasmessa alla sottoscritta dall'arch. Eleonora Forbicioni, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Pri-

dott. ing. Amalia Di Biagio

vata del Comune di Acquapendente, il tecnico attesta che:

- in data 29.08.2006 la soc. Marabottini Immobiliare s.a.s. di Marabottini Luca e C. ha provveduto a versare la somma di Euro 13.248,30 pari a Euro 5.075,00 + Euro 8.173,30;
- in data 20.03.2008 la Marabottini Immobiliare s.a.s. di Marabottini Luca e C. ha provveduto a versare la somma rimanente di Euro 15.225,00, derivante da Euro 20.300,00 - Euro 5.075,00 (I° rata) = Euro 15.225,00 relativa alla II°, III° e IV° rata per gli O.U.P. – lotto 3 loc. Vignolo , Concessione Edilizia n. 50/2006 – quietanza n. 289.08.

Preso atto dell'attestazione fornita l'arch. Eleonora Forbicioni la sottoscritta ritiene che siano stati corrisposti integralmente dall'impresa gli oneri di urbanizzazione per il lotto nel quale ricade l'immobile pignorato.

* o * o * o *

La determinazione del prezzo massimo di cessione del villino in località Piantata, ora via Ilaria Alpi n. 13, censito in C.F. al foglio 73 di Acquapendente, particella 718 sub. 6, cat. A/2.

Nella nota del 07.05.2026 (all. Z.) l'arch. Eleonora Forbicioni, indica la metodologia di calcolo del prezzo massimo di cessione del villino in oggetto, a cui la sottoscritta si riferisce. Il tecnico comunale precisa che il prezzo massimo di cessione dell'abitazione in oggetto deve essere calcolato con la seguente formula

$$P_{max} = P \times I_{istat} \times D$$

dove P = prezzo medio riportato nella convenzione pari a 900,00 euro/mq
 I_{istat} = coefficiente di rivalutazione Istat del costo di costruzione del fabbricato da quando è stato costruito ad oggi

D = percentuale di deprezzamento determinata in base all'età dell'edificio in base alla sua data di ultimazione secondo la seguente tabella

- fino al 5° anno 0%
- dal 6° al 10° anno fino al 5%
- dal 11° al 20° anno fino al 10%
- dal 21° al 30° anno fino al 20%
- oltre il 30° anno fino al 30%

Preso atto di tali informazioni fornite dal tecnico comunale la sottoscritta procede con il calcolo del prezzo massimo di cessione del villino in oggetto.

Assunto $P = \text{€/mq } 900,00$, è necessario determinare l'età del fabbricato di cui è parte il villino in esecuzione, dalla data di ultimazione dei lavori ad oggi.

Agli atti del Comune di Acquapendente non è stato rinvenuto il Certificato di fine lavori del villino, ma solo il certificato di Collaudo Finale del fabbricato sito nel Piano di Zona "Vignolo", documento acquisito al protocollo comunale in data 14.09.2009 n. 9814 inerente la D.I.A. n. 70/09 del 13.07.2009 presentata dalla Marabottini Immobiliare S.a.s. di Marabottini Luca & C; la suddetta D.I.A. segue al rilascio del P.d.C. n. 50/2006 del 29.11.2006 e al P.d.C. in Variante n. 42/2007 del 14.09.2007.

Il villino è stato poi venduto agli esecutati con atto di compravendita stipulato in data 18.01.2010; pertanto, pur con le approssimazioni del caso, la sottoscritta ritiene che l'età del fabbricato di cui è parte il villino in oggetto può ritenersi compresa tra 11° anno e il 20° anno con una percentuale di deprezzamento che può arrivare fino al 10%.

In merito all'indice I istat la sottoscritta, utilizzando la piattaforma Rivaluta dell'Istat, inserendo come dato di partenza il gennaio 2004, indicato nella

convenzione urbanistica, e come data finale il maggio 2026, per una somma di € 900,00 ha ottenuto un coefficiente di 1,504 e un valore finale di € 1.353,60.

Applicando la formula $P_{max} = P \times I_{stat} \times D$ si ottiene

$$P_{max} = 900 \text{ €/mq} \times 1,504 \times (1 - 0,10) = € 1.218,24$$

Tale prezzo va applicato alla superficie cedibile complessiva determinata dalla superficie utile abitabile S_u aumentata del 60% delle superfici nette non residenziali S_{nr} (balcone e portico, autorimessa, vano sottotetto) valutate secondo le norme vigenti.

Nel caso in oggetto, con riferimento al calcolo delle superfici come determinate dalla sottoscritta nella relazione depositata in data 14.01.2024 si ottiene:

S_u pari a 94,0 mq

S_{nr} pari a mq $(60,0 + 13,0 + 25,0) = 88,0$ mq

Superficie cedibile = $S_u + 0,60 \times S_{nr} = \text{mq } 94 + 0,6 \times \text{mq } 88 = 146,8$ mq

Pertanto si ha: $146,80 \text{ mq} \times \text{€/mq } 1.218,24 = € 178.837,60$ al quale se si aggiunge il valore dell'area giardinata stimato a corpo in € 10.000,00 si perviene ad un valore di € 188.837,60 che si approssima a € 188.900,00 sostanzialmente in linea con il valore di stima determinato dalla sottoscritta pari a € 192.500,00.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà dell'intero degli esecutati pari ad un mezzo ciascuno, pro indiviso su:

Villino sito nel Comune di Acquapendente, via Ilaria Alpi n. 13, composto al piano primo da soggiorno con cucina, servizio igienico con scala interna che raggiunge il piano secondo composto da corridoio che distribuisce a tre camere e servizio

igienico per una superficie calpestabile di mq 94 circa ed altezza di m 2,70, completano il piano primo il portico d'ingresso e il balcone in cucina e il piano secondo due balconi, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 13; l'unità al piano seminterrato si completa con il garage, il magazzino e il ripostiglio posto nel vano sotto la scala che sale al piano primo del villino il tutto per circa 60 mq ed altezza di m 2,60 circa; completa il villino l'area giardinata di circa 160 mq che lo perimetra su tre lati ed è fornita sia di accesso carrabile che pedonale.

Il villino è censito in C.F. del Comune di Acquapendente (Codice A040) al foglio 73, particella 718 sub. 6, Zc. - cat. A/2, cl. 2, 7 vani, sup. catastale 174 m², rendita € 704,96, Località Piantata snc, piano SI - 1 - 2. Il terreno su cui insiste il fabbricato è identificato al C.T. del Comune di Acquapendente al Foglio 73, particella 718, Ente Urbano, superficie mq 883.

Valore di stima =	€	188.900,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 188.900,00 =$	€	- 9.445,00
a detrarre spese per regolarizzazione urbanistica =	€	- 6.000,00
a detrarre l'importo per servitù di passaggio =	€	- 1.200,00
Valore definitivo =	€	172.255,00

Che si approssima ad € 172.000,00

Prezzo a base d'asta € 172.000,00 a corpo (*) ()**

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione urbanistica di alcuni tramezzi interni e gli oneri per rimuovere il cambio di destinazione d'uso del servizio igienico al piano seminterrato;

(**) L'importo considera già in detrazione l'indennità di costituzione della servitù di passaggio, pari a € 1.200,00, sull'immobile distinto in C.F. al foglio 73 di Acquapendente, particella 718 sub. 1.

* o * o * o *

Gli eventuali costi di affrancazione o simili.

Con nota del 10.06.2026 il Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Acquapendente ha precisato che nella convenzione non sembra sia indicato il costo di affrancazione da alcuna parte; la sottoscritta prende atto di tale precisazione e conferma che non è dovuto alcun costo di affrancazione poiché non previsto dalla convenzione.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 8 e dei seguenti allegati, che seguono la numerazione degli allegati (agli atti) alla relazione depositata in data 14.01.2024 e successiva relazione integrativa depositata il 03.06.2024:

- V. Nota del Comune di Acquapendente del 01.12.2025;
- V.1 Nota della c.t.u. al Comune di Acquapendente del 03.01.2026;
- Z. Scambio di mail dell'esperto con l'arch. Eleonora Forbicioni.

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, il dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

Tuscania, 19 giugno 2026

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio