



TRIBUNALE DI VITERBO  
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2024 Rev. 1/2020**



PROMOSSA DA:

**BANCA LAZIO NORD  
CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI**



c/



UDIENZA DEL 26 03 2025



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

Dott. Federico Bonato



**CUSTODE GIUDIZIARIO**

Dott. Angelo Olimpieri



**RELAZIONE DI CONSULENZA**

C.T.U. Dott. Massimo Moretti



Architetto



FEBBRAIO 2025



## Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

## RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 106/2024 Rev. 1/2020, promossa da:

**BANCA LAZIO NORD Credito Cooperativo Soc. coop. per Azioni** con sede legale in Viterbo (VT) via A. Polidori n. 72 codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Viterbo 00057680563, nella persona del Presidente del sig. Vincenzo Fiorillo

## CONTRO

██████████ nato a Viterbo (VT) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ e residente a ██████████ (VT) in ██████████  
██████████ nata a Vejano (VT) il ██████████ Cod. Fisc. ██████████ e residente a ██████████ (VT) in via ██████████

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Il custode giudiziario, Dott. Angelo Olimpieri ha dato avviso al debitore della convocazione ai rilievi peritali fissati per il giorno 14 Novembre 2024 alle ore 10:00, dando appuntamento a Vejano presso gli immobili oggetto della presente relazione. Il giorno prefissato, alla presenza del sig. ██████████ è stato possibile effettuare un accesso parziale sul compendio pignorato a causa della mancata presenza dei conduttori degli immobili residenziali ubicati ad Oriolo Romano, rimandando l'accesso al 26 novembre 2024. Il giorno prefissato alla presenza del sig. ██████████ unitamente al custode giudiziario Dott. Olimpieri Angelo, è stato possibile completare l'accesso al compendio pignorato (Cfr. **All. 1 – Verbali di accesso**) ed acquisire tutte le informazioni necessarie ed avere un quadro

completo dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, lo stato di conservazione, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, Ufficio di Pubblicità Immobiliare; l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Vejano ed Oriolo Romano; l' Ufficio Anagrafe e di Stato Civile dei Comune di Viterbo, Bracciano e Vejano; l'Università Agraria di Vejano e gli atti conservati nell'Archivio notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 17 ottobre 2024 successivo giuramento in data 23 ottobre 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 106/2024, ponendo i seguenti 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;*

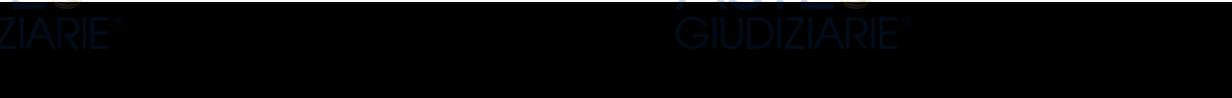
#### Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata, contiene le visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente degli immobili pignorati, eccezion fatta per l'immobile indicato con la lettera [...] **a)** Casa di abitazione al civico numero [REDACTED] al piano primo, censita al N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] (prov. Di VT) al foglio [REDACTED] particelle graffate [REDACTED] sub [REDACTED] e [REDACTED] categoria A/2, classe 3, vani 5,5 RC Euro 596,51 [...] (Cfr. All. 2 – Pignoramento immobiliare).



1) VARIAZIONE del 15/06/2023 Pratica n. [REDACTED] in atti da 16/06/2023 AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. [REDACTED] 2023);

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/2	3	7,5 Vani	Totale: 159 m <sup>2</sup> Totale: Escluse aree scoperte 153 m <sup>2</sup>	€ 813,42
Indirizzo:			VIA [REDACTED]				

2) DIVISIONE DEL 26/06/2023 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 26/06/2023 DIVISIONE (n. [REDACTED] 2023).

Tale situazione ha generato le seguenti unità immobiliari **a<sup>1</sup>**) e **a<sup>2</sup>**)

Comune di Oriolo Romano

Catasto Fabbricati

**a<sup>1</sup>**)

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/2	3	3,5 Vani	Totale: 71 m <sup>2</sup> Totale: Escluse aree scoperte 71 m <sup>2</sup>	€ 379,60

Indirizzo:	VIA [REDACTED]
------------	----------------

a<sup>2</sup>)

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/2	3	4 Vani	Totale: 88 m <sup>2</sup> Totale: Escluse aree scoperte 82 m <sup>2</sup>	€ 433,82
Indirizzo:		VIA [REDACTED]					

b) [...] locale commerciale al civico numero 18, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Oriolo Romano (prov. Di VT) al folio 13, particelle graffate 34 sub. 1, categoria C/1, classe 4, mq.40 RC Euro 584,63[...].

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	C/1	4	40 m <sup>2</sup>		€ 584,63
Indirizzo:		VIA [REDACTED]					

Comune di Vejano

Catasto Fabbricati

c) [...] Foglio 1 Particella [REDACTED] Subalterno [REDACTED] Natura A4 – Abitazione Di Tipo Popolare Consistenza 3,5 [...].

Foglio	Part. IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	A/4	2	3,5 Vani	Totale: 91 m <sup>2</sup> Totale: Escluse aree scoperte 86 m <sup>2</sup>	€ 189,80
Indirizzo:		LOCALITA' [REDACTED]					

D) [...] Catasto Terreni Foglio [ ] Particella [ ] [...] Terreno Consistenza 2 Ettari 58 Are 90 Centiare[...].

Foglio	Part. IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
[ ]	[ ]		NOCCIOLETO U	2 58 90	€ 200,57	€ 100,28

E) ) [...] Catasto Terreni Foglio [ ] Particella [ ] [...] Terreno Consistenza 31 Are 90 Centiare[...].

Foglio	Part. IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
[ ]	[ ]		NOCCIOLETO U	31 90	€ 24,71	€ 12,36

F) ) [...] Catasto Terreni Foglio [ ] Particella [ ] [...] Terreno Consistenza 2 Ettari 24 Are 90 Centiare[...].

Foglio	Part. IIa	Sub	Qualità/Classe	Superficie	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
[ ]	[ ]		NOCCIOLETO U	2 24 90	€ 174,23	€ 87,11

Le unità immobiliari individuate alle lettere a<sup>1</sup>) e a<sup>2</sup>), seppur aventi diversa nomenclatura identificano con assoluta certezza il cespite a) oggetto di pignoramento.

I dati identificativi delle restanti unità immobiliari risultano corretti e permettono l'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.(Cfr. All. 3 - Visura storica per immobile\_Estratto di mappa\_Planimetria catastale).

3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenda 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

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenda delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – Ispezione n. T 427506 del 05/02/2025; Ispezione n. T 432457 del 05/02/2025 - e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento avvenuta presso la Direzione Provinciale di Viterbo (12.04.2024: Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] 07.06.2025: Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] 02.05.2024: Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] 02.05.2024: Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], ed indicarne i passaggi di proprietà (Cfr. **All. 4– Ispezione ipotecaria**).

STORIA ULTRAVENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni oggetto della presente procedura esecutiva individuati nell'atto di pignoramento immobiliare nei Comuni di [REDACTED] (VT) e [REDACTED] (VT) e meglio descritti nel precedente quesito, si rilevano le seguenti provenienze:

- Denuncia di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Viterbo il 07/11/2017 al n. [REDACTED] trascritta presso l'Agenda del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/02/2019 - Registro Particolare n. [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] di formalità; **a favore** del figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il 14.05.1964 cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 e del coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il 25.06.1938, cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2; **contro** [REDACTED] o nato a [REDACTED] (RM) il 27.06.1938 deceduto il 09.11.2016 per l'intera piena proprietà relativa ai beni immobili di [REDACTED]
- Denuncia di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Roma2 il 07/11/2017 al n. [REDACTED] trascritta presso l'Agenda del Territorio-Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 18/02/2019 - Registro Particolare n. [REDACTED]  
Registro Generale [REDACTED] di formalità; **a favore** del figlio [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il 14.05.1964 cod. fisc. [REDACTED] per la quota di 3/8 e del coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il 25.06.1938, cod. fisc. [REDACTED] 5 [REDACTED] per la quota di 3/8; **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 27.06.1938 deceduto il 09.11.2016 relativa ai beni immobili di [REDACTED]

- Relativamente ai beni di cui alle lettere **a)** - [a<sup>1</sup>, a<sup>2</sup>] - e **b)**, per la piena proprietà della quota pari a 1/1 **a favore** di [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 27.06.1938 cod. fisc. [REDACTED] **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 31.01.1940 cod. fisc. [REDACTED] in forza di atto di **compravendita** ricevuto dal notaio ORZI Luigi in Viterbo, in data 4 novembre 1989, repertorio n. [REDACTED] trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 21.11.1989 al n. [REDACTED]
- Relativamente ai beni di cui alle lettere **C) D) E) F)**, per la piena proprietà della quota pari a 1/1 **a favore** di [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 27.06.1938 cod. fisc. [REDACTED] **contro** [REDACTED] nato ad [REDACTED] (VT) il 30.01.1900, in forza di atto di **compravendita** ricevuto dal notaio BARONI Giorgio Maria in Vetralla, in data 31 gennaio 1972, repertorio n. [REDACTED] trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 08.02.1972 al n. [REDACTED]  
  
(Cfr. **All. 5** – *Denuncia di Successione\_Compravendite*).

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 documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno costituito oggetto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria** iscritta nei registri immobiliari di Roma2 in data 22 dicembre 2017 ai numeri [REDACTED] per la somma complessiva di Euro 300.000,00 a garanzia della somma di Euro 150.000,00, durata anni 15, **a favore** di BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Ronciglione, via Roma, 83 codice fiscale 00086710563 e **contro** i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] - debitore ipotecario - e [REDACTED] - terzo datore di ipoteca - come sopra meglio generalizzati, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto ricevuto dal notaio PAPPALARDO Antonio di Viterbo (VT), in data 20 dicembre 2017, repertorio [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente agli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo Capitele Euro 11.754,00 Totale Euro 20.000,00, iscritto in data 15 dicembre 2023 ai numeri [REDACTED] **a favore** di CANCELLIERI CARBURANTI SRL, con sede in Vetralla (VT), codice fiscale 00568520563, **contro** i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, Atto giudiziario Tribunale di Viterbo in data 25 gennaio 2023, repertorio [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente sugli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura.
- **Verbale pignoramento immobili** trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 2 maggio 2024 ai numeri [REDACTED] **a favore** di BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Viterbo (VT), codice fiscale 00057680563, **contro** i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, Atto giudiziario Tribunale di Viterbo in data 12 aprile 2024, repertori [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente sugli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura.
- **Verbale pignoramento immobili** trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 4 giugno 2024 ai numeri [REDACTED] **a favore** di BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Viterbo (VT), codice fiscale 00057680563, **contro** i sig.ri [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, Atto giudiziario Tribunale di Viterbo in data 12 aprile 2024, repertori [REDACTED]

gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente sugli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura.

- **Verbale pignoramento immobili** trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 10 maggio 2024 ai numeri [REDACTED] a favore di BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Viterbo (VT), codice fiscale 00057680563, contro i sig.ri [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, Atto giudiziario Tribunale di Viterbo in data 12 aprile 2024, repertorio [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente sugli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura.
- **Verbale pignoramento immobili** trascritto nei registri immobiliari di Viterbo in data 7 giugno 2024 ai numeri [REDACTED] a favore di BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Viterbo (VT), codice fiscale 00057680563, contro i sig.ri [REDACTED] come sopra meglio generalizzati, Atto giudiziario Tribunale di Viterbo in data 28 maggio 2024, repertorio [REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente sugli immobili posti in [REDACTED] (VT) oggetto della presente procedura.

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** – Estratto di mappa-Planimetria catastale).

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

Attraverso l'acquisizione dei certificati di matrimonio, contenuti negli allegati, si è potuto verificare che:

- Il signor [REDACTED] ha contratto matrimonio a Bracciano (RM) il 10 giugno 2000 con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (PZ) l'11.02.1971. Nelle annotazioni si riporta:

[...] *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Data annotazione 06-09-2000.*

*Con Provvedimento del Tribunale di Roma R.G. [REDACTED] ai sensi dell'art.2 L.22/04/2015 in data 03/04/2015 è stata pronunciata Ordinanza di Autorizzazione a vivere separati per i coniugi [REDACTED] nt [REDACTED] 14/05/1964 e [REDACTED] nt [REDACTED] 11/02/1971. Data annotazione 22-06-2015.*

*Con Provvedimento del TRIBUNALE DI ROMA in data 17-11-2015 n. [REDACTED] è stato omologato il verbale di separazione personale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 22-06-2016.*

*In data 28-06-2016 [REDACTED] E [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di ROMA per ottenere LA CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione 08-08-2016.*

*Con sentenza del Tribunale di ROMA n. [REDACTED] in data 18-11-2016 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Data annotazione 28-02-2017. "[...].*

- La signora [REDACTED] ha contratto matrimonio a Viterbo (VT) l'11 agosto 1963 con il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 27.06.1938. Nessuna annotazione presente.  
(Cfr. **All. 7** - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio).

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

#### Risposta al quesito n°7

I beni oggetto della presente procedura sono ubicati nei Comuni di Oriolo Romano (VT) e di Vejano (VT). Più in particolare:

Comune di [REDACTED]



- Localizzazione immobili

Immobile Via [REDACTED] Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Il bene è ubicato in via [REDACTED] al piano terra del civico [REDACTED] in un palazzetto posto nel centro storico del Comune di [REDACTED] (VT). Distinto al Catasto Fabbricati al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] confina con la pubblica via - da cui trae accesso - le part.IIe [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile si inserisce urbanisticamente in Zona A2 "Centro storico" e in Zona C1 "Ampliamento per traslazione di sagoma" del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Il locale, a destinazione commerciale della superficie utile mq 42,96, si configura come unico ambiente intervallato da un arco strutturale in mattoni di cotto a sesto ribassato. Nella parte terminale è presente un piccolo locale igienico utilizzato come deposito. Una porta vetrata diametralmente opposta a quella d'ingresso, immette nel retro prospetto in un'area esterna di limitate dimensioni catastalmente identificata con la particella 450 avente una superficie utile di 52,00 mq. Utilizzata come ambito di stoccaggio, contiene al suo interno un piccolo manufatto in muratura che un tempo doveva accogliere un locale tecnico a servizio dell'abitazione posta al primo piano.

Il locale commerciale dotato dell'utenza idrica, elettrica e dell'allaccio in fogna si presenta in buono stato di conservazione e risulta occupato da persona terza a fronte di un contratto di locazione.

La **superficie commerciale omogeneizzata** del locale, comprensiva della di quella esterna afferente la particella [REDACTED] è pari a **mq 60,84** (superficie utile lorda) (Cfr. **All. 8 – Rilievo – Tabella delle superfici**).

**Immobili Via [REDACTED] Fg. [REDACTED] part.lla [REDACTED] sub [REDACTED] – sub [REDACTED]**

I beni di cui alla presente procedura sono ubicati in via [REDACTED] al primo piano del civico [REDACTED] in un palazzetto posto nel centro storico del Comune di [REDACTED] (VT). Distinto al Catasto Fabbricati al Fg. [REDACTED] part.lla [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] confinanti con la pubblica via - da cui traggono accesso per mezzo di una scala condominiale - le part.lla [REDACTED] e [REDACTED]. L'immobile si inserisce urbanisticamente in Zona A2 "Centro storico" e in Zona C1 "Ampliamento per traslazione di sagoma" del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Lo stabile costruttivamente è realizzato per mezzo di una struttura portante di tipo tradizionale intonacata e tinteggiata con vernice a base di calce. La statica orizzontale è affidata a solai con impalcato ligneo. La copertura dell'edificio di tipo a due falde, con coppi e tegole in laterizio, presenta un sistema di regimentazione delle acque meteoriche costituito da canali di gonda e discendenti in lamierino verniciato che disperdono direttamente sulla

pubblica via. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di un sistema confluyente nella fognatura comunale. Il prospetto dell'edificio sulla via [REDACTED] si presenta equilibrato ed armonioso con una demarcazione orizzontale caratterizzata dalla presenza di finestre con persiane allineate e contornate da cornici che nel piano nobile assumono particolare rilevanza. In sommità è presente un ampio cornicione con modanature a chiusura della metrica compositiva. Il punto d'ingresso allo stabile, nella sua vetustà, viene rimarcato dal presenta di un balcone con balaustra in ferro battuto.

#### Appartamento sub 10

L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino in legno a doppia partita che immette direttamente nella zona giorno in cui trova spazio un'area di soggiorno il quale assume anche funzione distributiva dell'appartamento. Il soggiorno immette da un lato sull'unica stanza da letto, con affaccio sulla via [REDACTED] e dall'altro verso la cucina con affaccio sul retro prospetto. Dalla cucina, mediante un piccolo disimpegno si accede al locale igienico munito di sanitari e delle relative rubinetterie. Ad eccezione del locale igienico e della cucina nei restanti ambienti il soffitto si presenta a cassettoni di legno verniciato.

Le partizioni interne sono realizzate in muratura portante e laterizio forato intonacato e tinteggiato, con porte in legno verniciato.

L'immobile non presenta materiali di finitura interna di particolare pregio, questi sono costituiti per le pavimentazioni in marmette di graniglia 20x20 in tinta chiara con decorazioni relativo zoccolino battiscopa in legno verniciato. La tipologia di pavimento interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione compreso il locale igienico, nel quale viene riproposto anche nei rivestimenti.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature polietilene che alimenta li locale igienico e la cucina. L' impianto termico dell'appartamento, è composto da

corpi radianti in ghisa confluenti verso una caldaia a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 50,11 mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **67,30 mq** (Cfr. **All. 8 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenza idrica, elettrica e del gas.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e risulta occupato da persona terza a fronte di un contratto di locazione.

#### Appartamento sub 11

L'unità abitativa presenta una duplice possibilità di accesso attraverso due distinti portoncini posti sul medesimo pianerottolo. L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di un portoncino in legno a doppia partita che immette direttamente nella zona giorno in cui trova spazio un'area di soggiorno con balcone con affaccio sulla vi [REDACTED] il quale assume anche funzione distributiva dell'appartamento. Attraverso il soggiorno si accede ad un'ampia cucina che presenta un'appendice nella parte terminale di un piccolo disimpegno che apre sull'unica camera da letto, in direzione del bagno (munito di sanitari e delle relative rubinetterie) e presso il secondo accesso che immette sul pianerottolo condominiale. Ad eccezione del locale igienico nei restanti ambienti il soffitto si presenta a cassettoni di legno verniciato.

Le partizioni interne sono realizzate in muratura portante e laterizio forato intonacato e tinteggiato, con porte in legno verniciato.

L'immobile non presenta materiali di finitura interna di particolare pregio, questi sono costituiti per le pavimentazioni in marmette di graniglia 20x20 in tinta chiara con decorazioni relativo zoccolino battiscopa in legno verniciato. La tipologia di pavimento interessa tutti gli ambienti di cui si compone l'abitazione compreso il locale igienico, nel quale viene riproposto anche nei rivestimenti.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è composto da corpi radianti in ghisa confluenti verso una caldaia a gas utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 57,03 mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è di **77,21 mq** (Cfr. **All. 8 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenza idrica, elettrica e del gas.

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione e risulta occupato da persona terza a fronte di un contratto di locazione.

Comune di [REDACTED]



- Localizzazione immobile

Nel Comune di Vejano sono situati i restanti beni oggetto della presente procedura, costituiti da terreni ad uso agricolo e da un'abitazione rurale inserita entro lo spazio dell'azienda agricola denominata "Le Pantane".

Immobile Località [REDACTED] Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED]

Come anzidetto il bene è parte di un'azienda agricola, collocato in un'area all'interno della quale sono presenti altri manufatti edilizi con diversa destinazione d'uso.

L'edificio distinto al catasto fabbricati al Fg. [REDACTED] art.IIa [REDACTED] su [REDACTED] confina con l'omonima strada vicinale - da cui trae accesso - e la particella [REDACTED]. L'immobile si inserisce urbanisticamente in Zona E "Zona Agricola- Sottozona E1" .

Lo stabile costruttivamente è realizzato per mezzo di una struttura portante di tipo tradizionale in blocchetti di tufo a faccia a vista. La statica orizzontale è affidata a solai con impalcato ligneo. La copertura dell'edificio, del tipo a due falde con coppi e tegole in laterizio, presenta un sistema di regimentazione delle acque meteoriche costituito da canali di gonda e discendenti in lamierino di rame che non hanno un referente di scarico ma disperdono direttamente sul terreno. Lo smaltimento delle acque reflue avviene per mezzo di un sistema fognario confluyente in una fossa Imhoff ad espurgo periodico. L'edificio presenta le tipiche caratteristiche dell'abitazione rurale con soffitti in legno in cui si evidenzia dell'orditura principale e secondaria.

L'abitazione è posta al primo piano di un edificio isolato soprastante locali non residenziali ad uso dell'azienda agricola. L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di una scala esterna che immette su di un terrazzo/ballatoio attraverso il quale si accede all'unità abitativa. L'atrio d'ingresso, preceduto da un portoncino in legno a doppia partita, costituisce l'elemento distributivo dell'abitazione, composta da una cucina, una zona di soggiorno/pranzo, una camera da letto ed un locale igienico completo di sanitari e delle relative rubinetterie.

Le partizioni interne ruotano attorno un muro di spina portante posto in posizione mediana e sono realizzate laterizio forato, intonacato e tinteggiato, con porte in legno con specchiature in essenza naturale.

L'immobile non presenta materiali di finitura interna di particolare pregio, questi sono costituiti per le pavimentazioni da monocottura 20x20 con decorazioni in tinta scura e

relativo zoccolino battiscopa, che si differenziano per tipologia e formato nella cucina e nel locale igienico nel quale lo stesso materiale viene riproposto anche nel rivestimento.

L'impianto elettrico è del tipo unifilare sottotraccia facente capo ad un quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico (salvavita), con punti luce, punti di comando e punti presa da 16A; Il sistema di adduzione idrica è costituito da tubature polietilene che alimenta il locale igienico e la cucina. L'impianto termico dell'appartamento, è costituito da fan-coil alimentati a gas, mentre per la produzione di acqua calda sanitaria si fa riferimento ad un boiler elettrico.

La superficie utile dell'unità abitativa risulta pari a mq 65,69 mentre quella commerciale (superficie utile lorda) è pari a **mq 93,54** (Cfr. **All. 8 – Rilievo-Superfici**).

Da un punto di vista delle forniture energetiche l'abitazione, al momento dell'accesso, è risultata dotata dell'utenza idrica ed elettrica. Per le alimentazioni di terminali a gas si fa riferimento al GPL stoccato in apposito bombolone.

L'immobile nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione e risulta occupato dal debitore esecutato in cui ha la propria residenza.

**Terreni Località [REDACTED] Fg [REDACTED] part.IIe [REDACTED]**

Si tratta di terreni interclusi e confinanti con quelli di proprietà dell'azienda agricola "Le Pantane" posti a margine di un'ampia zona coltivata a nocchie di recente impianto.

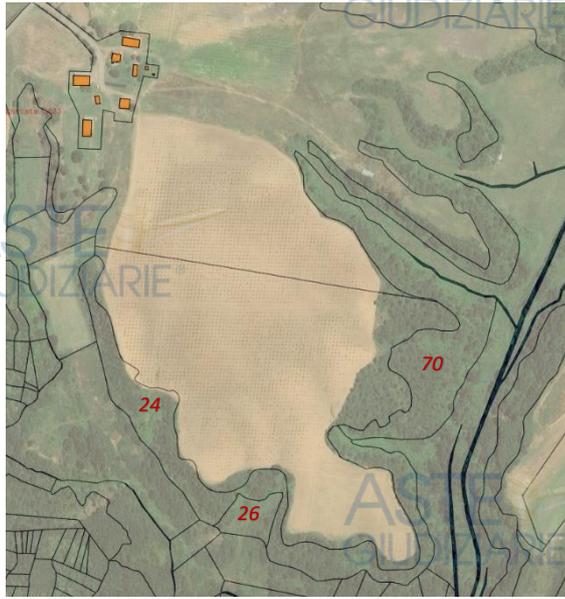
Urbanisticamente sono inseriti in Zona E "Zona Agricola" - Sottozona E1 - E3 e seppur catastalmente è indicata la qualità di nocchie, di fatto detti terreni sono interessati prevalentemente da una diffusa piantumazione spontanea ed aree di pascolo.

La superficie complessiva è pari a 5 h, 15 are e 70 ca (Mq 51.570) è così costituita:

Part.IIa [REDACTED] 5 h, 15 are e 70 ca

Part.IIa [REDACTED] 5 h, 15 are e 70 ca

Part.IIa [REDACTED] 5 h, 15 are e 70 ca

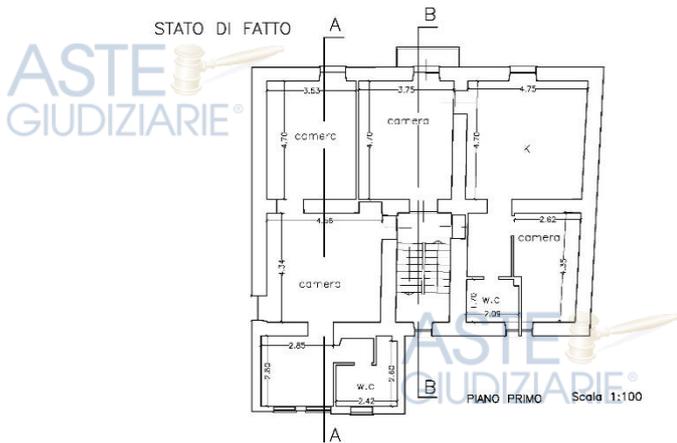


- Localizzazione terreni

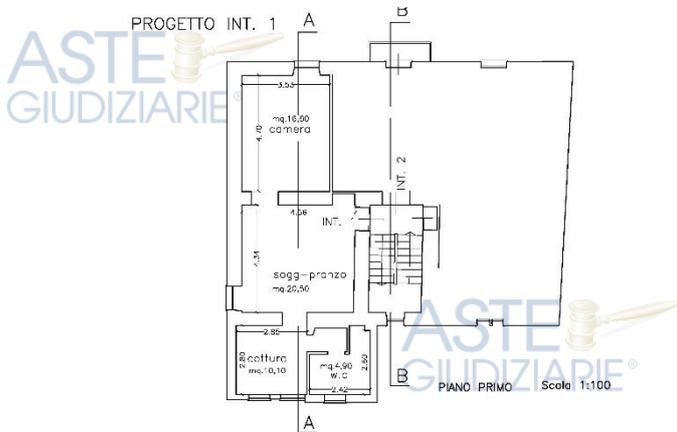
8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono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

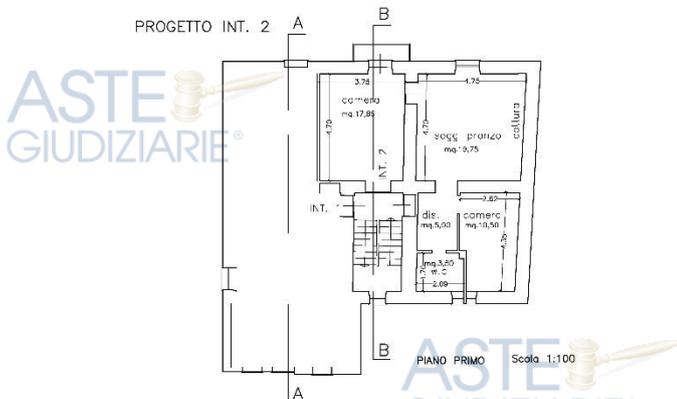
I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, rapportati a quelli desunti dalla visura storica dell'immobile, consentono l'univoca individuazione del compendio pignorato, anche nel caso del bene ubicato ad [redacted] distinto nell'atto di pignoramento al Fg. [redacted] particelle [redacted] sub. [redacted] che per effetto di un frazionamento senza opere, ha generato due distinte unità immobiliari, la prima individuata al Fg. [redacted] part.IIa [redacted] sub. [redacted] la seconda, individuata al Fg. [redacted] part.IIe [redacted] sub. [redacted] (Cfr. **All. 2 - Pignoramento immobiliare** \_ **All. 3 - Visura storica per immobile**).



b) Fg. [redacted] part. II [redacted] sub [redacted] (Oggetto di Pignoramento)



Fg. [redacted] part. II [redacted] sub [redacted] (Oggetto di frazionamento)



b) Fg. [redacted] part. II [redacted] sub [redacted] (Oggetto di frazionamento)

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

Relativamente ai beni pervenuto agli esecutati attraverso successione ereditaria apertasi in data 09.11.2016 risulta che:

Comune di [REDACTED]

- *Locale Commerciale*

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, indica un [...] *“Locale uso magazzino al piano terra”* [...] che corrisponde, salvo la diversa destinazione d’uso, allo stato dei luoghi.

- *Abitazione*

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, indica un [...] *“Appartamento al piano primo con piccola area esterna di pertinenza”* [...] che corrisponde, salvo il frazionamento in due unità immobiliari introdotto successivamente, allo stato dei luoghi.

Comune di [REDACTED]

- *Abitazione rurale e Terreni agricoli*

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, indica [...] *“terreno pascolativo e seminativo in località Pantane [...] con entrostanti fabbricati rurali”* [...] seppur sintetica la descrizione connota allo stato dei luoghi.

(Cfr. **All. 5** – *Compravendite\_Denuncia di successione*).

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 catastali del bene contenuti nell'atto di pignoramento, con la precisazione sopraesposta relativa al bene posto nel Comune di [REDACTED] non includono porzioni aliene 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

Il compendio pignorato non deriva da una maggiore consistenza, fatta eccezione per l'unità abitativa posta nel Comune di [REDACTED] (VT) poi frazionata con C.I.L.A. in data 19.06.2023. (Cfr. **All. 9** – *Autorizzazioni edilizie*).

*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 essendo state rilevate discordanze tra lo stato di fatto e quello assentito non è necessario procedere a variazioni catastali.

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

Comune di [REDACTED]

[REDACTED]

del Centro Storico. Gli stessi risultano avere come destinazione d'uso commerciale per il locale posto al piano terra e residenziale per le unità abitative al primo piano.

Comune di [REDACTED]

Il bene pignorati, secondo il vigente Strumento Urbanistico del Comune di [REDACTED] ricadono nella Zona E "Agricola", sottozona E1-E3. Gli stessi risultano avere come destinazione d'uso agricola per i terreni e residenziale per l'unità abitativa al primo piano. (Cfr. **All. 10 – Usi civici\_Certificato di destinazione urbanistica**).

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;*

Le unità immobiliari di cui alla presente procedura esecutiva, sulla base di verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico dei rispettivi Comuni sono state realizzate attraverso i seguenti titoli edilizi:

Comune di [REDACTED]

L'Immobile posto sulla via [REDACTED] è antecedente il 1° settembre 1967 ed il titolo abilitativo dello stato di fatto dell'unità abitativa è confermato dalla C.I.L.A. depositata presso l'ufficio tecnico in data 19.06.2023.

Nel fascicolo non è presente il **Certificato di Agibilità**.

L'unità abitativa rurale posta in località Pantane è antecedente il 1° settembre 1967, come risulta dalle planimetrie dell'epoca in cui l'immobile è già presente nel 1945 anno di riproduzione del foglio catastale di appartenenza. Nell'ufficio tecnico non è presente alcuna richiesta di interventi successivi sul manufatto edilizio. Nel fascicolo non è presente il **Certificato di Agibilità** (Cfr. **All. 09** – *Autorizzazioni edilizie*).

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 dell'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;*

Dalle verifiche urbanistiche presso i rispettivi Ufficio Tecnici Comunali non sono emerse pratiche edilizie inerenti istanze di condono.

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

Relativamente ai terreni posti in località Pantane, dall'analisi degli atti di provenienza e delle visure storiche **non sono risultati gravami di censo, livello** e sulla scorta dei documenti rilasciati dall'Università Agraria i terreni oggetto della presente procedura **non risultano compresi nei terreni del demanio civico, o tra terreni privati gravati da diritti collettivi**. (Cfr. **All. 10** – *Certificazione usi civici*)

17) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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

Per le caratteristiche dei beni oggetto della procedura, non risultano spese fisse di gestione e/o manutenzione di natura condominiale gravanti sull'immobile.

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

Per la tipologia dei beni pignorati si indica la formazione dei seguenti lotti di vendita:

Comune di [REDACTED]

LOTTO 1

Locale Commerciale posto al piano terra di via [REDACTED] meglio distinto al catasto fabbricati al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria C1, Classe 4, Consistenza Mq 40, Rendita € 584,63, con annessa area esterna di pertinenza al catasto fabbricati al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] di 52 ca - Ente Urbano;

LOTTO 2

Abitazione posta al piano primo di via [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part.IIa [REDACTED] su [REDACTED] Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, rendita € 379,60;

LOTTO 3

Abitazione posta al piano primo di via [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 433,82;

Comune di [REDACTED]

LOTTO 4

Abitazione rurale posta al piano primo in località [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part.lla [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria A/4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80;

LOTTO 5

Terreni agricoli ubicati in località [REDACTED] meglio distinti al Catasto Terreni al Foglio [REDACTED] rispettivamente:

- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 200,57 Agr. € 100,28, ha 2 are 58 ca 90;
- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 24,71 Agr. € 12,36, ha 0 are 31 ca 90;
- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 174,23 Agr. € 87,11, ha 2 are 24 ca 90;

19) *Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;*

Risposta al quesito n°19

L'immobile è **pignorato per l'intero** e risulta **intestato per la quota pari ad 1/2 ciascuno** al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il 14.05.1964 Cod. Fisc. [REDACTED] residente a [REDACTED] (VT) Località [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (VT) il 25.06.1938 ed ivi residente in via [REDACTED]

Per sua natura, il compendio pignorato è divisibile in natura atto alla formazione di numero 5 Lotti di vendita così come indicato nel precedente quesito.

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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

Il compendio pignorato risulta occupato, limitatamente ai beni posti nel Comune di [REDACTED] dal debitore esecutato [REDACTED] come abitazione principale e per l'attività professionale di imprenditore agricolo. Mentre i beni localizzati nel Comune di [REDACTED] risultano dati in locazione a soggetti terzi.

Più in particolare:

Locale Commerciale in via [REDACTED]

Locatario sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il 13.01.1959 cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] in forza del contratto di locazione in data 01.01.2024 per la durata di 6 anni, con scadenza prevista il 1° gennaio 2030; Registrato telematicamente il 15.01.2024 al n. [REDACTED] [REDACTED] codice identificativo [REDACTED] precedentemente la nota di trascrizione del pignoramento avvenuta il 10.05.2024 R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED]

Abitazione in via [REDACTED]

Locatario sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (RM) il 06.12.1996 cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] in forza del contratto di locazione in data 10.11.2024 per la durata di 4 anni, con scadenza prevista il 09.11.2028; Registrato telematicamente l'11.11.2024 al n. [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
[redacted] codice identificativo [redacted] successivamente la nota di trascrizione del pignoramento avvenuta il 10.05.2024 R.G. [redacted] R.P. [redacted]

Abitazione in via [redacted]

Locatario sig. [redacted] nato a [redacted] (RM) il 25.02.1956 cod. fisc. [redacted] [redacted] in forza del contratto di locazione in data 01.11.2023 per la durata di 4 anni, con scadenza prevista il 01.11.2027; Registrato telematicamente IL 21.11.2023 al n. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
[redacted] codice identificativo [redacted] precedentemente la nota di trascrizione del pignoramento avvenuta il 10.05.2024 R.G. [redacted] R.P. [redacted] (Cfr. **All. 11 – Contratti di locazione**).

21) *Ove il bene non 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

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
I beni di proprietà dei sig.ri [redacted] e [redacted] ubicati nel Comune di [redacted] alla data del sopralluogo risultano occupati in forza dei Contratti di locazioni indicati nella risposta al precedente quesito (Cfr. **All. 11 – Contratti di locazione - All. 1 Verbali di accesso**).

I canoni riportati nei succitati contratti di locazione risultano i seguenti:

A) Locale commerciale via [redacted] € 5.400,00 anno → € 450,00 mese;

B) Appartamento via [redacted] € 5.400,00 anno → € 450,00 mese;

C) Appartamento via [redacted] € 5.400,00 anno → € 450,00 mese;

*Verifica di congruità*

ASTE GIUDIZIARIE®  
ASTE GIUDIZIARIE®  
Per la verifica sulla congruità del valore locativo (VL), si è fatto ricorso all'analisi dei prezzi di mercato proposti dalle principali agenzie immobiliari<sup>1</sup>, oltre che a quelli indicati

<sup>1</sup>Cfr. <https://www.mercato-immobiliare.info/lazio/viterbo/oriolo-romano.html>

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>2</sup>. Gli immobili presi in esame presentano caratteristiche analoghe a quelli in parola, con un prezzo medio al Mq di superficie utile annua pari a € 65,00.

- Relativamente all'immobile A)

La superficie utile del bene in parola, dopo l'applicazione di opportuni coefficienti di omogenizzazione, risulta pari a **Mq 47,99** (Cfr. **All. 8 – Rilievo – Tabella delle superfici**).

da cui:

$$VI = \text{Mq } 47,99 \times 65,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 2.924,35 \rightarrow 3.000,00 \text{ anno}$$

$$VI = 3.000,00 / 12 = \text{€ } 250,00 \text{ mese}$$

Verifica di congruità	Contratto di locazione
250,00 mese	< 450,00 mese

- Relativamente all'immobile B)

La superficie utile del bene in parola, dopo l'applicazione di opportuni coefficienti di omogenizzazione, risulta pari a **Mq 50,11** (Cfr. **All. 8 – Rilievo – Tabella delle superfici**).

da cui:

$$VI = \text{Mq } 50,11 \times 65,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 3.257,15 \rightarrow 3.260,00 \text{ anno}$$

$$VI = 3.260,00 / 12 \cong \text{€ } 270,00 \text{ mese}$$

Verifica di congruità	Contratto di locazione
270,00 mese	< 450,00 mese

- Relativamente all'immobile C)

La superficie utile del bene in parola, dopo l'applicazione di opportuni coefficienti di omogenizzazione, risulta pari a **Mq 57,65** (Cfr. **All. 8 – Rilievo – Tabella delle superfici**).

da cui:

$$VI = \text{Mq } 57,65 \times 65,00 \text{ €/Mq} = \text{€ } 3.747,25 \rightarrow 3.750,00 \text{ anno}$$

<sup>2</sup> Cfr. <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>- Anno 2024 | Semestre \_Oriolo Romano

$$VI = 3.750,00/12 \cong \text{€ } 313,00 \text{ mese}$$

Verifica di congruità		Contratto di locazione
313,00 mese	<	450,00 mese

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

Il compendio in questione non risulta occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

23) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Risposta al quesito n°23

Il compendio **non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità** e non presenta oneri di natura condominiale. **Non si rileva altresì l'esistenza di diritti demaniali e non risulta gravato usi civici o canoni di affrancazione** (Cfr. **All. 10 Certificazione usi civici\_Certificato di destinazione urbanistica**).

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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come indicato nella risposta al Quesito 18), sono stati formati cinque distinti lotti di vendita meglio individuati attraverso le seguenti particelle catastali:

Comune di [REDACTED]

Lotto 1

Locale Commerciale posto al piano terra di via [REDACTED] meglio distinto al catasto fabbricati al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria C1, Classe 4, Consistenza Mq 40, Rendita € 584,63, con annessa area esterna di pertinenza al catasto fabbricati al Fg. [REDACTED] part.IIa [REDACTED] di 52 ca - Ente Urbano;

Lotto 2

Abitazione posta al piano primo di via [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, rendita € 379,60;

Lotto 3

Abitazione posta al piano primo di via [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part.IIa [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 433,82;

Comune di [REDACTED]

Lotto 4

Abitazione rurale posta al piano primo in località [REDACTED] meglio distinta al Catasto Fabbricati al Foglio [REDACTED] part. II [REDACTED] sub [REDACTED] Categoria A/4, Classe 2 Consistenza 3,5 vani, rendita € 189,80;

Lotto 5

Terreni agricoli ubicati in località [REDACTED] meglio distinti al Catasto Terreni al Foglio [REDACTED] rispettivamente:

- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 200,57 Agr. € 100,28, ha 2 are 58 ca 90;
- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 24,71 Agr. € 12,36, ha 0 are 31 ca 90;
- Partlla [REDACTED] - Qualità Classe Nocciolo U, Reddito: Dom. € 174,23 Agr. € 87,11, ha 2 are 24 ca 90;

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 1 si procederà attraverso l'applicazione del metodo della capitalizzazione dei redditi, mentre per i Lotti 2, 3, 4 e 5, si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori immobiliari per immobili simili.

Comune di [REDACTED]

A) Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

- Determinazione del valore di stima del Lotto 1

Con l'utilizzo del metodo di stima della Capitalizzazione dei Redditi, il valore di mercato di un bene si ottiene attraverso il rapporto tra il reddito netto  $R_n$  - che il capitale produce - e il saggio di capitalizzazione  $r$ :

$$Vm = \frac{Rn}{r}$$

Il reddito capitalizzabile sarà dato dal reddito lordo  $Rl$  prodotto dal bene, detratte le spese  $S$  a carico della proprietà:

$$Rn = Rl - S$$

Il saggio di capitalizzazione  $r$  sarà determinato a partire dal saggio medio  $rm$  a cui verranno sommati i contributi ascendenti/discendenti:

$$r = rm + \Sigma(I + D)$$

con  $I$  e  $D$  incrementi e decrementi legati alle caratteristiche intrinseche del bene.

Con riferimento all'importo contrattuale annuo pari ad € 5.400,00, si detraggono le spese  $S$  che in buona misura si attestano intorno al 25%, derivanti dai costi di manutenzione, affitto, inesigibilità, imposte, ecc.<sup>3</sup>

Da cui:

$$Rn = Rl - S = 5.400,00 - 25\% = € 4.050,00$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione  $r$ , è funzione del saggio medio indicato dal mercato in base alla localizzazione del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia ascendenti che discendenti.

Il tasso di capitalizzazione, in media, può variare dal 6 al 10%, una percentuale determinata dal rischio locativo e da quanto possa rimanere vacante qualora il locale commerciale si liberasse. Posto il tasso medio pari all'8%, il valore di  $r$  sarà dato:

$$r = rm + \Sigma(I + D) = 8,00\%[(0,10 + 0,10 - 0,05 - 0,15)\%] = 8,00\%$$

<sup>3</sup> A. REALFONZO, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Carocci Editore, Anno 1994; M. MICHELI - G.B. CIPOLOTTI, *Trattato di estimo*, Edagricole Editore, 8<sup>a</sup> Edizione, Anno 2018; C. FORTE - B. DE ROSSI, *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri Editore, Anno 1974

$$Vm = \frac{Rn}{r} = \frac{4.050,00}{0,08} = € 50.625,00$$

**LOTTO 1**

Il più probabile valore di mercato del bene di cui al Fg. [redacted] part.IIe [redacted] sub [redacted] arrotondato per difetto risulta pari ad € 50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00).

B) Metodo di stima sintetico-comparativa

- Determinazione del valore di stima dei Lotti 2 - 3

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai Valori immobiliari delle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>4</sup>

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

📝 Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VITERBO

Comune: [redacted]

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO:ZONA VINCOLATA, STORICO, CULTURA, DI PREGIO.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	900	1300	L	3,8	5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1600	L	5,3	6,5	N
Box	NORMALE	700	1000	L	4	5,7	N

Si assume come riferimento il valore massimo

$$Vx = 1.300,00 €/Mq$$

Per la determinazione del comparabile  $Vx$  da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà impiegata la seguente relazione:

<sup>4</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2024 – Semestre 1 [redacted]

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$  = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli  $n$  campioni;

$\sum_n mqi$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati: [REDACTED] Dicembre 2023 – Giugno 2024 Residenziale Cat.

A2<sup>5</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (121.000 + 143.000 + 90.000 + 93.000)}{Mq (125 + 121 + 66 + 72)} = \frac{\text{€} 447.000}{Mq 384}$$

$$Vx \cong 1.165,00 \text{ €/Mq}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>6</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (159.000 + 119.000 + 95.000 + 150.000)}{Mq (120 + 70 + 60 + 60)} = \frac{\text{€} 523.000}{Mq 310}$$

$$Vx \cong 1.687,00 \text{ €/Mq}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per eccesso)
1.300,00	1.165,00	1.687,00	<b>1.400,00</b>

<sup>5</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: Valori immobiliari dichiarati [REDACTED] - Dic. 2023- Giu. 2024 Cat. A2.

<sup>6</sup> Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm annuncio: [REDACTED] EK-117138623/27.01.2025; Rif. Imm annuncio: Oriolo Romano PK001/03.02.2025; Rif. Imm annuncio: [REDACTED] 1825853/06.01.2025; CASA.IT: Rif. Imm. Oriolo Romano 30/01/2025;

Il mercato immobiliare adotta come riferimento il parametro della “Superficie Commerciale”, costituita dalla superficie utile alla quale si somma la superficie occupata dai muri perimetrali ed interni nonché, dopo l’utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio, quella afferente ai locali accessori delle pertinenze. Al valore virtuale dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell’edificio, rappresentate dal grado di vetustà dell’edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere:

$$V = Mq \frac{\epsilon}{Mq} K$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
<b>STATO LOCATIVO</b>	Abitazioni Libere	
	Abitazioni locata a canone libero (con durata quadr.ale)	0,80
	Abitazioni locata per brevi periodi	
<b>TIPOLOGIA</b>	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
<b>VETUSTA'</b>	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
<b>FINITURE</b>	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
<b>MANUTENZIONE</b>	Ottima	
	Buona	1,03
	Normale	
	Scadente	
<b>ASCENSORE</b>	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Doppio	
	Singolo	1,00
<b>RISCALDAMENTO</b>	Autonomo	1,05

	Centralizzato	
<b>CONDIZIONAMENTO</b>	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
<b>SISTEMI OSCURANTI</b>	Persiane o scuri	1,05
	Tapparelle	
	Assenti	
<b>FINESTRE</b>	Termo-acustiche (taglio termico)	
	Doppi vetri	1,03
	Vetro singolo	
<b>SPAZI COMUNI</b>	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
<b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	1,00
	Cortile interno	
<b>ALTEZZA DI PIANO</b>	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	1,00
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
<b>LUMINOSITÀ</b>	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,05
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
<b>ASSICURAZIONI</b>	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
<b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b>	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	<b>Totale</b>	<b>0,707</b>

**LOTTO 2**

$$V = Mq \ 67,30 \frac{\text{€ } 1.400,00}{Mq} \ 0,707 = \text{€ } 66.613,54$$

Il più probabile valore di mercato del bene di cui al Fg. ■■■ part.IIa ■■■ sub ■■■ arrotondato per eccesso risulta pari ad **€ 67.000,00** (diconsi euro sessantasettemila/00).

$$V = Mq \cdot 77,21 \frac{\text{€ } 1.400,00}{Mq} \cdot 0,707 = \text{€ } 76.422,46$$

Il più probabile valore di mercato del bene di cui al Fg. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] arrotondato per eccesso risulta pari ad **€ 76.500,00** (diconsi euro settantaseimilacinquecento/00).

Comune di [redacted]

- Determinazione del valore di stima del Lotto 4

Si riportano di seguito i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dai Valori immobiliari delle compravendite dichiarati all'Agenzia delle Entrate e quelli ricavati dalle Agenzie Immobiliari operanti sul territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>7</sup>

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: VITERBO

Comune: [redacted]

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L			

Si assume come riferimento il valore medio

$$Vx = 1.000,00 \text{ €/Mq}$$

Per la determinazione del comparabile  $Vx$  da utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dal predetto ente, sarà impiegata la seguente relazione:

<sup>7</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2024 – Semestre 1 [redacted]

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$  = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli  $n$  campioni;

$\sum_n mqi$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Valori immobiliari dichiarati [redacted] - Gennaio 2022 – Settembre 2024 Residenziale Cat. A4<sup>8</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (40.000 + 37.000 + 62.000 + 80.000)}{Mq (63 + 57 + 78 + 106)} = \frac{\text{€} 219.000}{Mq 304}$$

$$Vx \cong 720,00 \text{ €}/Mq$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>9</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (43.000 + 50.000 + 73.000 + 69.000)}{Mq (50 + 100 + 90 + 65)} = \frac{\text{€} 235.000}{Mq 305}$$

$$Vx \cong 770,00 \text{ €}/Mq$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Agenzia delle Entrate)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per eccesso)
1.000,00	720,00	770,00	850,00

Come illustrato in precedenza, si procede all'aggiornamento del valore al Mq di superficie commerciale mediante coefficiente correttivo K

<sup>8</sup> Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE: Valori immobiliari dichiarati [redacted] - Gen. 2022– Set. 2024 Cat. A4.

<sup>9</sup> Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm annuncio: [redacted] M-35/27.01.2025; Rif. Imm annuncio: [redacted] VE48/18.07.2024; CASA.IT: Rif. Imm. [redacted] cod 5914407VRG; IDEALISTA.IT: Rif. Imm annuncio: [redacted] 7033675/04.02.2025

**PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO**
**COEFFICIENTE**

<b>STATO LOCATIVO</b>	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locata a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locata per brevi periodi	
<b>TIPOLOGIA</b>	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
<b>VETUSTA'</b>	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
<b>FINITURE</b>	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
<b>MANUTENZIONE</b>	Ottima	
	Buona	1,03
	Normale	
	Scadente	
<b>ASCENSORE</b>	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
<b>SERVIZI IGIENICI</b>	Doppio	
	Singolo	1,00
<b>RISCALDAMENTO</b>	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
<b>CONDIZIONAMENTO</b>	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
<b>SISTEMI OSCURANTI</b>	Persiane o scuri	1,05
	Tapparelle	
	Assenti	
<b>FINESTRE</b>	Termo-acustiche (taglio termico)	
	Doppi vetri	1,03
	Vetro singolo	
<b>SPAZI COMUNI</b>	Assenti	
	Cortile	1,02
	Giardino	
	Parco	
<b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>	Panoramica/Attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	

	Strada pubblica		
	Cortile interno		
<b>ALTEZZA DI PIANO</b>	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°	1,00	
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
<b>LUMINOSITÀ</b>	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		1,10
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
<b>ASSICURAZIONI</b>	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
<b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b>	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	<b>Totale</b>		<b>0,992</b>

$$V = Mq \ 93,54 \frac{\text{€ } 850,00}{Mq} \ 0,992 = \text{€ } 78.872,93$$

Trattandosi di un bene intercluso all'interno di un'area privata che non comunica direttamente con la pubblica via, si rende necessario definire una servitù di passaggio tale da garantirne l'accesso.

#### A) Calcolo dei costi d'indennizzo

Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.IIa sub 2), è stato individuato a partire dal cancello d'ingresso lungo la strada privata che immette nell'ente urbano che contiene il bene in parola, considerato il più breve e che procura minore pregiudizio al fondo servente (Part.IIa 414).

Nello specifico si propone che l'attuale ingresso carrabile sia utilizzato in promiscuo con il resto dell'area, questo per accedere tanto all'abitazione di cui al sub 2 che al resto dei

fabbricati che insistono sulla stessa particella. Quindi, **per l'accesso al fondo dominante saranno necessari circa 500,00 mq.**

Per i fondi rustici l'indennità sarà data dal valore del terreno non coltivabile, sommando a questo il costo delle eventuali opere murarie e non (muri, siepi ecc.) che servono per delimitare il varco di accesso al fondo dominante.

L'indennizzo al fondo servente sarà uguale:

$$\text{Indennità} = V_o + \frac{T_r}{r} + V_{ss} + D^{10}$$

$V_o$  = Valore di mercato della parte sottratta al fondo servente

$T_r$  = Imposte relative alla superficie di terreno sottratto

$r$  = Saggio Fondiario

$V_{ss}$  = Valore del soprassuolo

$D$  = Danni

Il valore di mercato di un terreno agricolo caratteristiche di quelli in oggetto (Pascolo arborato) come appresso riportato è di 12.000 (Euro/Ha).

Da cui il valore di mercato delle superfici interessate della servitù di passaggio:

$$\frac{12.000}{10.000} \times 500 = \text{€ } 600,00$$

$$V_o = \text{€ } 600,00$$

Le imposte (IMU) relative al terreno sottratto alla coltivazione risulta pari a:

$$T_r = \text{€ } 0,00^{11}$$

Il saggio fondiario sarà pari al canone di affitto determinato sulla base della media dei contratti "C.R.E.A." (di 600 €/Ha) fratto il valore del bene sul mercato immobiliare:

$$r = 0,05$$

Non essendovi alcuna coltura si può assumere tale valore pari a 0

$$V_{ss} = 0$$

<sup>10</sup> Cfr. *Il Consulente Tecnico*, G. Egizi, G. Palazzone, E. Tinarelli – II Edizione, Sistemi Editoriali, 2007, pag.226 e segg.

<sup>11</sup> Il Comune con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 31.05.2023 - Per i terreni agricoli non si prevede pagamento dell'imposta IMU.

Analogamente per i danni arrecati alla coltura il valore sarà pari a 0

$$D = 0$$

Da cui l'indennizzo al fondo servente sarà pari a:

$$\text{Indennità} = 600,00 + \frac{0}{0,05} + 0 + 0 = \text{€ } 600,00$$

**B) Spese Notarili**

Le spese notarili per la servitù di passaggio coattivo potrebbero prudenzialmente determinarsi in **€ 2.000,00**. Mentre laddove la servitù debba essere costituita coattivamente, ovvero tramite giudizio di fronte al Tribunale, al momento non è possibile quantificarne esattamente la spesa.

L'incidenza sul valore di stima dei costi occorrenti alla **costituzione della servitù** di passaggio sarà data da A)+B):

$$\sum_A^C = 600,00 + 0 + 2.000,00 = \text{€ } 2.600,00$$

Da cui:

Valore di stima Lotto 4..... € 78.872,93

A detrarre Costituzione servitù di passaggio..... € 2.600,00

Restano € 76.272,93

**LOTTO 4**

Il più probabile valore di mercato del bene di cui al Fg. ■■■ art.lla ■■■ su ■■■ arrotondato per difetto risulta pari ad **€ 76.000,00** (diconsi euro settantaseimila/00).

- Determinazione del valore di stima dei Lotti 5

Sono parte del compendio pignorato di cui alla presente procedura i terreni a destinazione agricola individuati nella zona E del vigente P.R.G.

Le particelle interessate poste in continuità tra loro possiedono le seguenti estensioni:

- Partlla [REDACTED] ha 2 are 58 ca 90;
- Partlla [REDACTED] ha 0 are 31 ca 90;
- Partlla [REDACTED] ha 2 are 24 ca 90;

Il tutto per complessivi **5ha 15are e 70ca** (Mq 51.570,00).

La qualità dei terreni indicata catastalmente è "Noccioleto" a fronte di una variazione di coltura attuata a far data dal 22.03.2018. Il terreno in precedenza veniva contrassegnato come "Pascolo Arborato".

La lettura delle immagini satellitari a ritroso negli anni, non ha evidenziato mutamenti nel sesto d'impianto della coltura sui terreni in parola. La mancata regolarità arbustiva nella disposizione planimetrica, evidenzia che detti terreni ad oggi non hanno ancora mutato il loro utilizzo, come confermato dal debitore esecutato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto 5 si ritiene applicabile il metodo di stima sintetico-comparativa a fronte delle disponibilità sul mercato locale di valori per immobili simili oltre ad utilizzare le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate per la regione Agraria 3 e dalla locale CCIAA.

Per la determinazione del comparabile  $Vx$ , sarà impiegata ancora una volta la seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>12</sup>

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€ (18.000 + 89.000 + 23.000 + 14.000)}}{\text{Ha (2,05 + 3,15 + 0,95 + 1,15+)}} = \frac{\text{€ 144.000}}{\text{Ha 7,30}}$$

$$Vx \cong \text{19.700,00 € / Ha}$$

<sup>12</sup> Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm annuncio: [REDACTED] EK-37637525/10.12.2024; Rif. Imm annuncio: [REDACTED] V89/14.01.2025; ; Rif. Imm annuncio: [REDACTED] 23.000/20.11.2024; ; Rif. Imm annuncio: [REDACTED] TE20/23.07.20245;

Pascolo Arborato –  $Vx = 5.950,00 \text{ €/Ha}$

Quotazioni CCIAA3 <sup>14</sup>

Terreno agricolo (nudo) –  $Vx = 10.000,00 \text{ €/Ha}$

Da cui, il Valore di Mercato  $Vm$  del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Ha (Fonte Ag.Immobiliari)	Valore di Mercato €/Ha (Fonte Agenzia delle Entrate- Provincia di VT)	Valore di Mercato €/Ha (Fonte CCIAA-VT)	Valore medio di Mercato €/Ha (Arrotondato per eccesso)
19.700,00	5.950,00	10.000,00	<b>12.000,00</b>

Da cui si avrà che, posto il Valore per ettaro pari ad € 12.000,00, il valore di stima del bene sarà pari a:

$$V = Ha \ 5,1570 \frac{\text{€ } 12.000,00}{Ha} = \text{€ } 61.884,00$$

Anche in questo caso, trattandosi di beni interclusi all'interno di un'area privata che non comunica direttamente con la pubblica via, si rende necessario definire una servitù di passaggio tale da garantirne l'accesso.

**A) Calcolo dei costi d'indennizzo**

Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.Illa [redacted] che di per se costituisce il tramite per l'accesso anche alle part.Ille [redacted] e [redacted] di cui al presente lotto di vendita), è stato individuato a partire dal cancello d'ingresso, considerato il più breve e che procura minore pregiudizio al fondo servente (Part.Ille 413, 414, 71).

<sup>13</sup> AGENZIA DELLE ENTRATE, Osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Viterbo – Annualità 2022-Regione Agraria 3

<sup>14</sup> CCIAA RIETI-VITERBO, Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo – Primo semestre [redacted]

Nello specifico si propone che l'attuale ingresso carrabile, con il resto della viabilità interna, sia utilizzato in promiscuo con i fruitori delle altre particelle afferenti il fondo agricolo. Quindi, per l'accesso al fondo dominante saranno necessari **circa 800,00 mq.**

Come visto in precedenza, per i fondi rustici l'indennità sarà data dal valore del terreno non coltivabile, sommando a questo il costo delle eventuali opere murarie e non (muri, siepi ecc.) che servono per delimitare il varco di accesso al fondo dominante.

L'indennizzo al fondo servente sarà uguale:

$$\text{Indennità} = V_o + \frac{T_r}{r} + V_{ss} + D$$

Il valore di mercato secondo quanto in precedenza stimato è di 12.000 (Euro/Ha).

Da cui il valore di mercato delle superfici interessate della servitù di passaggio sarà uguale:

$$\frac{12.000}{10.000} \times 800 = \text{€ } \mathbf{960,00}$$

Da cui l'indennizzo al fondo servente sarà pari a:

$$\text{Indennità} = 960,00 + \frac{0}{0,05} + 0 + 0 = \text{€ } \mathbf{960,00}$$

#### **B) Spese Notarili**

Le spese notarili per la servitù di passaggio coattivo potrebbero prudenzialmente determinarsi in **€ 2.000,00**. Mentre laddove la servitù debba essere costituita coattivamente, ovvero tramite giudizio di fronte al Tribunale, al momento non è possibile quantificarne esattamente la spesa.

L'incidenza sul valore di stima dei costi occorrenti alla **costituzione della servitù** di passaggio sarà data da A) + B):

$$\sum_A^C = 960,00 + 0 + 2.000,00 = \text{€ } \mathbf{2.960,00}$$

Da cui:

Valore di stima Lotto 5.....	€ 61.884,00
A detrarre Costituzione servitù di passaggio.....	€ 2.960,00
Restano	€ 58.960,00

**LOTTO 5**

**Il più probabile valore di mercato** del bene di cui al Fig. 1 part.IIe 24, 26, 70 arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 60.000,00** (diconsi euro sessantamila/00).

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

Criteri e Metodologie di Stima

- Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

E' un procedimento analitico che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima. Tale procedimento pone il valore ( $V_m$ ) uguale al rapporto tra "reddito" ( $R_n$ ) e "saggio di capitalizzazione" ( $r$ ). L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima

- Stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio  $V_m$  espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all'Agenzia delle Entrate per immobili ubicati nel Comune

di Viterbo, ricadenti nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di Deprezzamento K, ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Le fonti specifiche utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre in vendita, sono di volta in volta indicate in nota nella trattazione dell'argomento di stima.

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

Il 2024 ha visto un calo delle compravendite dello - 0,5%. Segnale comunque incoraggiante dopo il calo registrato nel 2023 del - 9% rispetto all'anno precedente. C'è da dire che i prezzi delle compravendite residenziali sono in crescita con rialzi quantificati fino al 2%<sup>15</sup>, mentre risultano stazionarie le compravendite dei terreni agricoli.

Il mercato immobiliare vive ancora oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto con il possibile acquirente.

Il lotti di vendita, considerata l'ubicazione e la consistenza del bene, possono costituire prima casa nel mercato autoctono o allogeno, ovvero costituire motivo d'interesse per imprenditori agricoli aventi proprietà confinanti con i terreni in parola.

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;*

<sup>15</sup> Cfr. IL SOLE 24 ORE- REAL ESTATE, *Mercato Immobiliare 30.10.2024*

Risposta al quesito n°27

Come indicato nella risposta al quesito 21) i beni pignorati facenti capo al Comune di [REDACTED] non si presentano liberi ma occupati. Come specificato nella risposta al medesimo quesito, i canoni di locazione indicati in contratto risultano adeguati.

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 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.

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'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 (Cfr. **All. 12**– *Ricevute di trasmissione elaborato peritale*).

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 della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

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 motivate.

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 dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

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 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 bene in parola (Cfr. **All. 13** – *Documentazione fotografica*).

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, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

35) *Alleggi alla relazione:*

*a. la planimetria del bene,*

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,

d. copia di 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 in 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 - Verbali di accesso
- All. 2 - Pignoramento immobiliare
- All. 3 - Visura storica per immobile
- All. 4 - Ispezione ipotecaria
- All. 5 - Compravendite\_Denuncia di successione
- All. 6 - Estratto di mappa- Planimetrie catastali
- All. 7 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- All. 8 - Rilievo – Tabella delle superfici
- All. 9 - Autorizzazioni edilizie
- All.10 - Certificazione usi civici\_Certificato di destinazione urbanistica
- All.11 - Certificato di agibilità e abitabilità
- All.11 - Contratti di locazione
- All.12 - Ricevute di trasmissione elaborato peritale
- All.13 - Documentazione fotografica

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

Il C.T.U.  
Dott. Massimo Moretti  
ARCHITETTO

