

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare

Procedura n°118/2023

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE® Contro



Udienza: 11/03/2026

Giudice: Dott. Federico Bonato

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano

TRIBUNALE DI VITERBO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 118/2023

Perizia Tecnica della sottoscritta CTU geometra Chiara Mariano iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n° 1336 con studio in Viterbo Largo San Bernardino da Siena n° 34, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 118/2023 promosse da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n. 6a-6b C.F. e P.IVA 06374460969

CONTRO

████████████████████

nato ad ██████████ (██████) l'██████████ C.F. ██████████

PREMESSA

- con Provvedimento emesso il 31/07/2025 e notificato in data 01/08/2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Bonato, la sottoscritta geometra Chiara Mariano veniva nominata CTU nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, provvedendo in data 19/08/2025 al deposito telematico dell'accettazione d'Incarico;
- contestualmente alla sopracitata accettazione, la scrivente provvedeva a contattare il Custode Giudiziario già precedentemente nominato Dott. Giuliano Bellachioma, stabilendo di poter procedere al sopralluogo in data 12/09/2025;
- alla data prevista è stato eseguito il sopralluogo nel compendio, già visionato dal Custode Giudiziario in compagnia della precedente C.T.U. nominata;
- in virtù delle necessarie verifiche circa l'eventuale presenza degli Usi Civici presenti sul territorio in cui insiste il fabbricato (*Bomarzo - frazione di Mugnano in Teverina*), la scrivente provvedeva a comunicare all'Ill.mo Sig. Giudice il necessario ausilio di un Perito Demaniale precedentemente individuato. Contestualmente all'istanza prodotta, veniva accolto quanto rilevato, provvedendo in sede d'udienza del 15/10/2025 a rinviare per gli stessi incombenti all'udienza prevista per l'11/03/2026.

Consultati i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti

QUESITO N°1:

Verifici 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 visite 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 di ufficio;

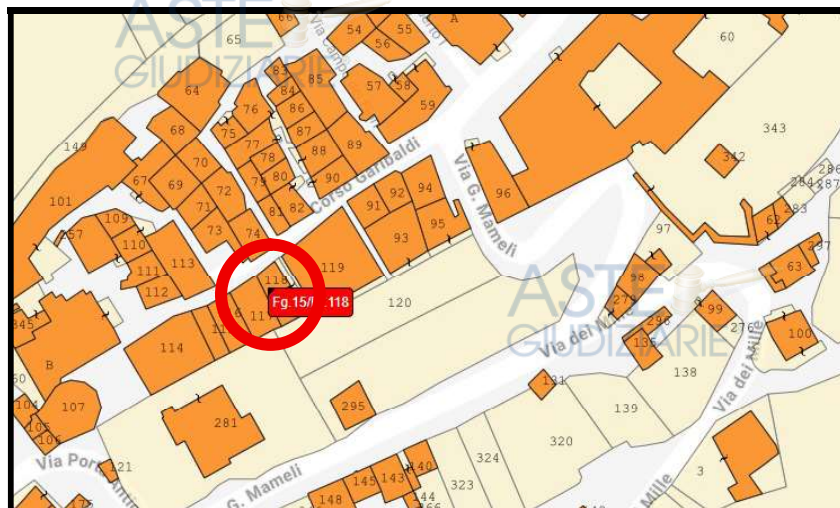
Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui all'esecuzione (Rep. 1358 del 05/06/2023 e Trascritto con Registro Particolare n. 8529 del 29/06/2023) si è accertato che il **Certificato Notarile allegato a cura del Notaio Stefania Argento in Roma emesso il 03 Luglio 2023, può considerarsi corretto**

QUESITO N°2:

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

Il compendio immobiliare riguarda un appartamento posto al piano primo (erroneamente descritto al piano secondo nei dati censuari, ma correttamente riportato nella planimetria catastale dell'immobile) sito nel Comune di Bomarzo (VT) frazione di Mugnano in Teverina, Corso Giuseppe Garibaldi n. 19 (catastalmente n. 21) ed un locale magazzino posto al piano terra, al Corso Giuseppe Garibaldi n. 17, analogamente descritto nel pignoramento (rep. 1358/2023 e trascritto al n. 8529/2023):

- **Appartamento posto al piano primo**, composto da un locale soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera ed un balcone; confinante con: Corso Giuseppe Garibaldi, distacco-vicolo da altro fabbricato adiacente, parcheggio/area sottostante
- **Locale magazzino posto al piano terra**, composto da un unico vano ad uso rimessa confinante con: distacco-vicolo da altro fabbricato adiacente, parcheggio/area sottostante, altro magazzino limitrofo



Nello specifico:

- **Appartamento posto al piano primo (indicato come secondo)** al civico n. 19 (catastalmente n. 21) di Corso Giuseppe Garibaldi di Mugnano in Teverina – Bomarzo (VT) e censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 15 p.lla 118 sub. 3 zona censuaria 2 di Categoria A/5 classe 1 vani 2 vani, rendita Euro 60,94
- **Locale ad uso deposito posto al piano terra** al civico n. 17 di Corso Giuseppe Garibaldi di Mugnano in Teverina – Bomarzo (VT) e censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 15 p.lla 118 sub. 1 zona censuaria 2 di Categoria C/2 di consistenza mq. 15 e superficie catastale mq 23, rendita Euro 13,17

QUESITO N°3:

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

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento del 05/06/2023, sul compendio immobiliare esistono le formalità di seguito illustrate

Storia ventennale immobili oggetto di pignoramento:

- **Atto di Compravendita:** al debitore Sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) l' [REDACTED] C.F. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto rogito Notaio [REDACTED] di Viterbo del 26/09/2006 rep. 80149 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 28/09/2006 con formalità di registro particolare n. 13108 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 3 (ABITAZIONE) e per l'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 1 (MAGAZZINO) **(Atto di provenienza acquisito ed allegato in copia)**
- **Atto di Compravendita:** Al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto rogito Notaio [REDACTED] di Viterbo del 24/01/2005 rep. 76483 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 29/01/2005 con formalità di registro particolare n° 1130 dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, per i diritti di 1/1 come bene personale per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito

al Foglio 15 p.lla 118 sub. 3 (ABITAZIONE) e per l'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 1 (MAGAZZINO)

- **Atto di Compravendita:** Al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, con rogito del Notaio [REDACTED] in Roma (RM) del 15/06/2004 rep. 98434 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 19/07/2004 con formalità di registro particolare n. 8780:
- per l'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 3 (ABITAZIONE) dai Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno
- per l'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 1 (MAGAZZINO) dai Sigg.ri [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà per entrambi – dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà per entrambi e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 2/6 di proprietà

Provenienza ultraventennale immobili oggetto di pignoramento:

Immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub. 3 (ABITAZIONE):

- **Donazione della quota di 3/9 di proprietà:** pervenuta a favore dei Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per la quota di 1/9 di proprietà), [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per la quota di 1/9 di proprietà), e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (per la quota di 1/9 di proprietà), dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] con rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) del 16/11/1992 rep. 58414 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 17/11/1992 con formalità n. 11494. **N.B.:** La donataria era coniuge di seconde nozze del Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) del [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

Denuncia di Successione per la quota di 6/9 di proprietà: successione di [REDACTED] a favore dei figli [REDACTED] nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno e per un totale di 6/9 di proprietà ed a favore della Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (moglie di seconde nozze del sig. [REDACTED] per la quota di 3/9 di proprietà, presentata il 18/10/1977 e registrata al n. 58 volume n. 543, trascritta il 18/10/1977 con formalità di registro particolare n. 7113

La verifica della titolarità in capo al Sig. ██████████ – descritto altresì come ██████████ nato il ██████████ a ██████████ (██████) - è stata eseguita presso l'Agazia delle Entrate – Sezione Territorio mediante la consultazione nominativa e per paternità.

Sono state riscontrate n. 4 Successioni: (Repertorio n. 3914 del 29/11/1933) – (Repertorio n. 3625 del 30/10/1934) – (Repertorio n. 1006 del 31/03/1936) – (Repertorio n. 1441 del 28/04/1948) e nessun Titolo di Compravendita.

Dalla consultazione delle stesse, è emerso che la titolarità del bene oggetto della presente procedura, sito in Mugnano in Teverina – ex Corso Garibaldi n. 11, non risultava essere in proprietà esclusiva del Sig. ██████████ ma condiviso con la sorella, ██████████. Ciò in seguito alla premorte del fratello ██████████ del ██████████ e successivamente del padre, ██████████ fu ██████████ deceduto il ██████████.

La stessa titolarità condivisa è anche riportata sulla Documentazione catastale d'impianto dell'immobile; in sede di censimento del 15/11/1955, dove l'immobile veniva dichiarato in proprietà comune dei Sigg.ri ██████████ e ██████████.

La disposizione del bene a titolo esclusivo al Sig. ██████████ avviene però nella sopracitata Denuncia di successione del 18/10/1977, registrata al n. 58 volume n. 543, dove la quota di proprietà del bene, precedentemente descritta per 1/2, è in seguito modificata ed intesa per l'intero. (sotto riportata)

| | |
|---|--|
| AVVELTENZA | |
| Annullare con linee o diagonali gli sp... | |
| | BOMARZO |
| | 1/2 di un fabbricato sito in Corte Corso Garibaldi |
| | in catasto distinto alla partita n° 737 foglio |
| | 15 piano 2 zona censita 2 categoria A/5 classe |
| | rendita catstale L.60. |
| N/1 | Terreno sito in località Bomarzo distinto alla |
| | partita n° 1015 foglio 13, A 10, CA 40, seminativ... |

Per l'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 1 (MAGAZZINO):

- **Atto di Compravendita** con rogito del Notaio [REDACTED] di Terni (TR) del 21/01/1984 rep. 46452 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 18/02/1984 con formalità di registro particolare n.1985 ai Sigg.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata ad [REDACTED] () il [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà per entrambi – dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] per la quota di 1/6 di proprietà per entrambi e [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] per la quota di 2/6 di proprietà dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED], [REDACTED] nata [REDACTED] () il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] (Atto di provenienza ultraventennale acquisito in copia presso l'Archivio Notarile di Terni il 21/10/2025)

Variazioni catastali per l'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 3 (ABITAZIONE):

- in base a VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC del 23/08/2016 pratica n. VT0077670:
Immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 zona censuaria 2 cat. A/5 cl. 1 cons. 2 vani rendita euro 60,94 – Superficie Catastale 68 mq - sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 piano secondo
- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie:
Immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 zona censuaria 2 cat. A/5 cl. 1 cons. 2 vani rendita euro 60,94 – Superficie Catastale 68 mq - sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 piano secondo
- in base a VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE del 14/10/2011 protocollo VT0190199 (40813.1/2011):
Immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 zona censuaria 2 cat. A/5 cl. 1 cons. 2 vani rendita euro 60,94 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 piano secondo
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario:
Immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 zona censuaria 2 cat. A/5 cl. 1 cons. 2 vani rendita Lire 118.000 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 piano secondo
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 zona censuaria 2 cat. A/5 cl. 1 cons. 2 vani rendita Lire 60 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 piano secondo

Variazioni catastali per l'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 1

(MAGAZZINO):

- in base a VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC del 23/08/2016 pratica n. VT0077668:

*Immobile censito al **Foglio 15 p.IIa 118 sub 1** zona censuaria 2 cat. C/2 cl. 1 cons. 15 mq vani rendita euro 13,17 – Superficie Catastale 23 mq - sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 piano terra*

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie:

*Immobile censito al **Foglio 15 p.IIa 118 sub 1** zona censuaria 2 cat. C/2 cl. 1 cons. 15 mq vani rendita euro 13,17 – Superficie Catastale 23 mq - sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 piano terra*

- in base a VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE del 14/10/2011 protocollo VT0190197 (40811.1/2011):

*Immobile censito al **Foglio 15 p.IIa 118 sub 1** zona censuaria 2 cat. C/2 cl. 1 cons. 15 mq vani rendita euro 13,17 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 piano terra*

- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per Variazione del quadro tariffario:

*Immobile censito al **Foglio 15 p.IIa 118 sub 1** zona censuaria 2 cat. C/2 cl. 1 cons. 15 mq vani rendita Lire 25.500 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 piano terra*

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

*Immobile censito al **Foglio 15 p.IIa 118 sub 1** zona censuaria 2 cat. C/2 cl. 1 cons. 15 mq vani rendita Lire 0.02 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 piano terra*

QUESITO N°4:

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

- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo per Rogito del Notaio [REDACTED] rep. 80150 del 26/09/2006 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 28/09/2006 formalità n. 2913 a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. per un totale di Euro 48.000,00 di cui il capitale di Euro 24.000,00 per una durata di anni 20 **gravante sull'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 3 cat. A/5 cons. vani 2 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 21 e per l'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub 1 cat. C/2 cons. mq 15 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17 posta a carico del Sig. [REDACTED] ([REDACTED])** **esecutato della presente procedura;**
- **Pignoramento immobiliare** a favore della Cassa di Risparmio di Orvieto s.p.a. con sede a Orvieto (TR), emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 05/06/2023 rep. 1358 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 26/06/2023 formalità n. 8529 **gravante**

sull'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub 3 cat. A/5 cons. vani 2 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 19 (catastalmente n. 21) e per l'immobile censito al Foglio 15 p.lla 118 sub 1 cat. C/2 cons. mq 15 sito a Bomarzo (VT) Corso Garibaldi n. 17;

• **QUESITO N°5:**

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché il compendio oggetto della presente procedura riguarda un'abitazione con magazzino.

QUESITO N°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 visura camerale (nel caso in cui esecutato sia un imprenditore);

L'esecuzione immobiliare in oggetto è posta a carico del Signor:

██████████ nato ad ██████████ (██████████) l'██████████ C.F. ██████████

➤ **RESIDENZA:**

secondo quanto appreso dai vari Certificati di Residenza e Stato Civile resi dal Comune di ██████████ (██████████) in data 17/11/2025 e dal Comune di ██████████ (██████████) sempre in data 17/11/2025, **risulta che è residente presso il Comune di ██████████ (██████████) in Via ██████████**

➤ **STATO DI FAMIGLIA:**

risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dal Sig. ██████████ (██████████) ██████████

➤ **STATO CIVILE:**

Secondo quanto appreso dall'Estratto di Matrimonio reso dal Comune di ██████████ (██████████) del 21/11/2025, risulta che il Sig. ██████████ (██████████) **si sia unito in matrimonio con la sig.ra ██████████ (██████████) il giorno 19/03/1994 alle ore 11:30**

Con Atto del 21/09/2006 a rogito del Notaio ██████████ gli sposi ██████████ (██████████) **hanno convenuto di scegliere nei loro rapporti patrimoniali il regime della separazione dei beni;**

Che in **data 22/04/2019 è stato presentato** dai coniugi ██████████ (██████████) **ricorso congiunto per la cessazione degli effetti civili del matrimonio** concordatario contratto il 19/03/1994;

Con **Sentenza del Tribunale Civile di Terni** n. 644 del 17/07/2019 passata in giudicato il 03/03/2020 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio celebrato il 19/03/1994;

QUESITO N°7:

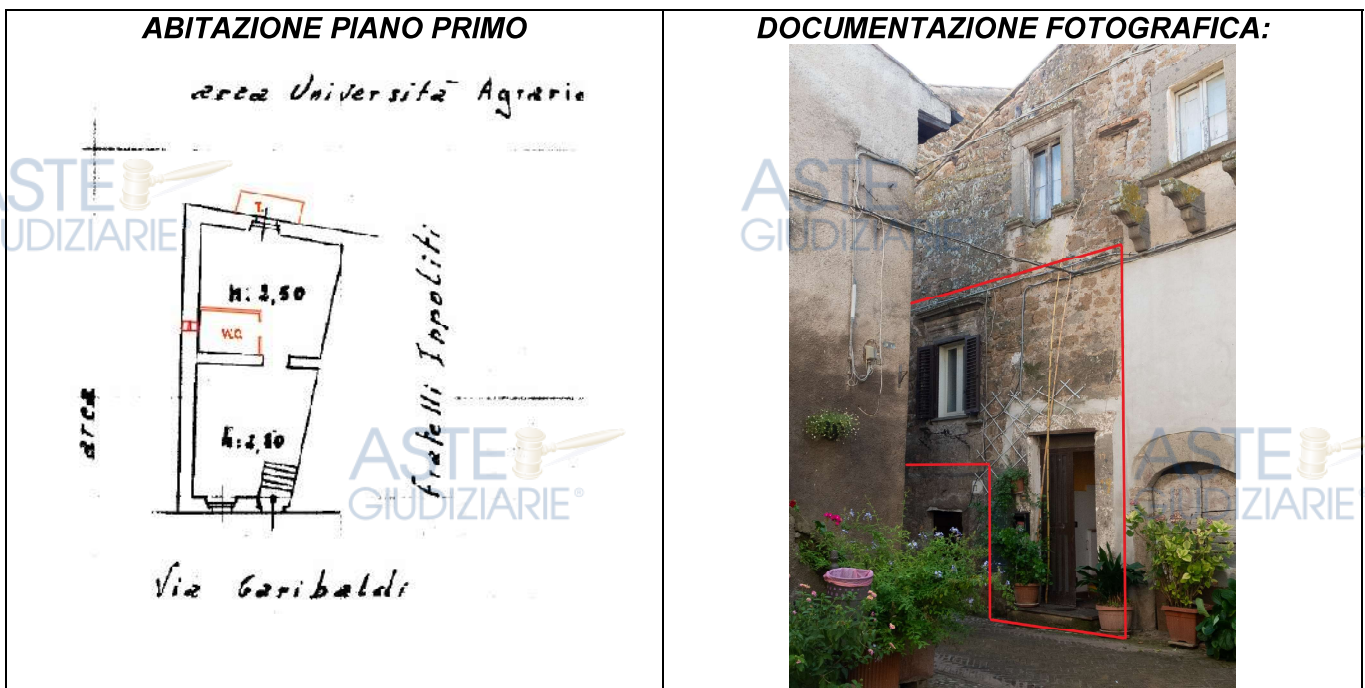
descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località via, numero civico, scala, piano caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);

L'accesso al compendio immobiliare è avvenuto in data 12/09/2025 con il Custode Giudiziario Dott. Giuliano Bellachioma già precedentemente nominato e già in possesso delle chiavi procurate a seguito dell'accesso forzoso precedentemente eseguito unitamente alla prima CTU nominata.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

Trattasi di un modesto appartamento posto al piano primo (catastalmente al secondo) disabitato ed in totale stato di abbandono con magazzino al piano terra

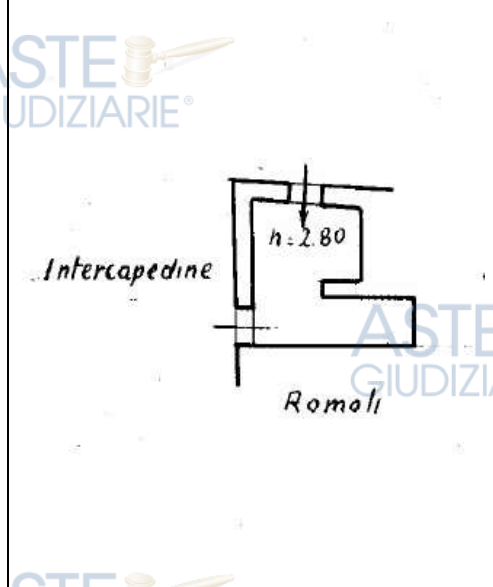
*E' posto in un fabbricato di antica realizzazione, con accesso diretto dalla pubblica Via "Corso Garibaldi" al civico n. 19, ad angolo con un vicolo limitrofo nel quale trova l'accesso il **magazzino** inserito nello stesso stabile.*



Firmato Da: MARIANO CHIARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4af5877f0a3dc5ccd6b8382ad41b4399

MAGAZZINO PIANO TERRA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



DESCRIZIONE – APPARTAMENTO Piano Primo –

Trattasi di un modesto bilocale con accesso autonomo dal civico n. 19 di Corso Garibaldi; ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera con il bagno all'interno ed un balcone con vista (oggetto di verifiche – vedi quesito n. 14)

➤ CARATTERISTICHE -

L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino in vetro e alluminio color marrone, dal quale superati i pochi gradini presenti, ci si trova direttamente nel soggiorno.

Le dimensioni del locale sono piuttosto modeste (circa 20,00 mq) dove è presente un piccolissimo angolo cottura in adiacenza al camino a legna, ed alla finestra in alluminio bianca, con vetro camera, ed esternamente è presente la persiana in alluminio color marrone.

Il pavimento "visibile" è in piastrelle di gres monocottura color bianco e le pareti sono parzialmente colorate color crema/ocra ed in parte rivestite con pietre.

Per quanto riguarda la camera da letto, è accessibile mediante una porta in legno e vetro, ed ha una forma ad "L" dovuta alla presenza del bagno ricavato all'interno della stessa.

Qui è presente una portafinestra in legno, con scuri interni, (in pessime condizioni manutentive) che accede al piccolo balcone con affaccio sulla vallata antistante.

Infine il bagno, ricavato in fase successiva all'esecuzione del fabbricato, è posto a circa 20 cm sopra il livello del pavimento della camera da letto, il quale appare completo dei sanitari, ma in pessime condizioni igienico – sanitarie. E' servito da una piccola finestra in alluminio, con affaccio sul distacco con il fabbricato limitrofo.

➤ **STATO MANUTENTIVO -**

Le condizioni manutentive dell'immobile sono apparse estremamente compromesse, in maggior modo nella camera da letto ed il bagno annesso, in quanto l'intera superficie è ricoperta da guano e carcasse di piccioni; le condizioni precarie della portafinestra in legno della camera, hanno causato l'accesso perpetuo dei volatili, generandone un degrado di natura igienico – sanitario.

Le utenze risultano dismesse, è visivamente presente l'impianto elettrico ed idrico mentre non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento.

➤ **Superficie commerciale appartamento: 47,00 Mq - Balcone vedi quesito n.14**

Accesso alla camera da letto

Bagno



-Camera da Letto -



La descrizione dell'appartamento riportato nel Titolo di Provenienza (Notaio ██████████ in Roma (RM) rep. 98434/2004 e trascritto il 19/07/2004 reg. 8780) **risulta essere corrispondente alla reale consistenza dell'immobile, ma non conforme alla consistenza e alla descrizione dei dati catastali:**

così descritto:

“appartamento posto al piano secondo, composto di una camera, cucina, bagno, ingresso e balconcino, confinante con Via Garibaldi, proprietà Romoli o suoi aventi causa e con vicolo, salvo altri”

Dati Catastali:

Quanto sopra descritto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Bomarzo con i seguenti dati catastali:

Foglio 15, p.lla 118, sub. 3, Corso Garibaldi n. 21 piano secondo, categoria A/5, classe 1, vani 2 r.c. Euro 60,94

L'immobile risulta censito in categoria A/5, ma non risulta essere conforme alla reale consistenza. La stessa categoria viene catastalmente associata ad immobili di bassissimo livello, definiti ultrapopolari, caratterizzate da finiture molto vecchie e dall'assenza di servizi essenziali, quali i servizi igienici, contrariamente alla reale composizione dell'abitazione che, già all'epoca, contava la presenza del servizio igienico altresì descritto.

Inoltre, come già precedentemente descritto, la reale collocazione dell'immobile è posta al piano primo (come riportato nella scheda catastale) e non il piano secondo come risulta censito. Le difformità presenti e già descritte nel titolo di provenienza verranno meglio descritte nel quesito n. 14

➤ **La descrizione del locale ad uso magazzino** riportato nel Titolo di Provenienza (Notaio Cordasco Pasquale in Roma (RM) rep. 98434/2004 e trascritto il 19/07/2004 reg. 8780) **risulta essere corrispondente sia alla consistenza dell'immobile che ai dati catastali:**

Descrizione:

“Locale ad uso magazzino di metri quadrati (mq. 15), confinante con Via Garibaldi, proprietà Romoli o suoi aventi causa e con Vicolo, salvo altri”

Dati Catastali:

Quanto sopra descritto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Bomarzo con i seguenti dati catastali:

Foglio 15, p.lla 118, sub. 1, Corso Garibaldi n. 17 piano Terra, zona. Censuaria 2, categoria C/2, classe 1, mq 15 r.c. Euro 13,16

QUESITO N°10:

segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificativi catastali dei compendi immobiliari non colpiscono parti comuni, ma solo ed univocamente il fabbricato oggetto di valutazione.

QUESITO N°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;

L'immobile ad uso Abitativo, è stato costituito con Accertamento e Classamento Catastale in data **15/11/1955** censito già al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 3 di Categoria A/5 di 2 vani – una camera e una cucina – posto al piano primo e sito in Via Garibaldi n. 15

L'immobile ad uso magazzino, è stato censito in data **31/12/1939**, censito già al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 1 di Categoria C/2 di 2 mq 15– posto al piano terra e sito in Corso Garibaldi

QUESITO N°12:

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

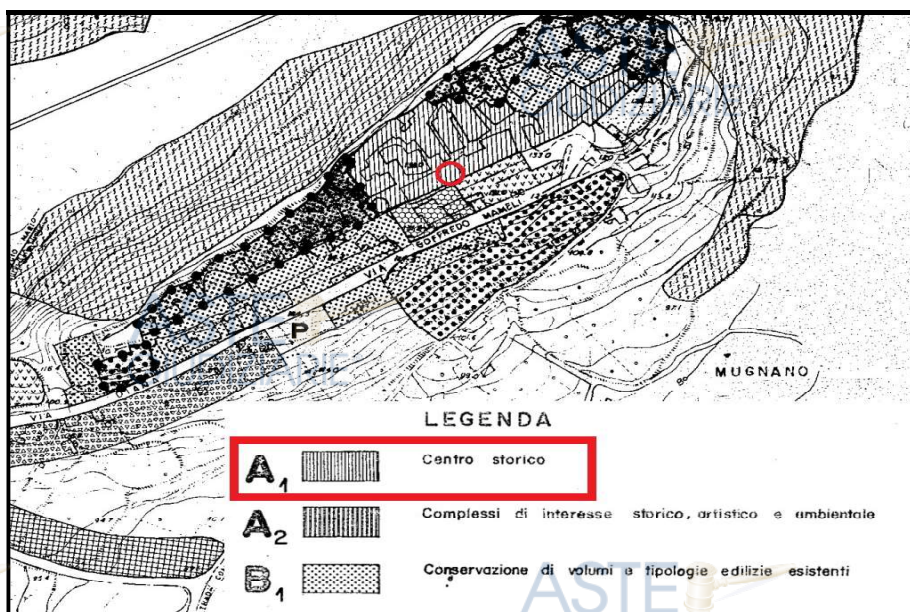
- La planimetria catastale dell'**immobile ad uso Abitativo**, non risulta conforme allo stato dei luoghi, il tutto meglio descritto al quesito n. 14
- La planimetria catastale dell'**immobile ad uso Magazzino**, risulta conforme allo stato dei luoghi.

QUESITO N°13:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- L'area ricade all'interno del vigente con Variante di adeguamento e revisione del Piano Regolatore Generale approvato del 04/02/1997 con D.G.R. n. **314 in zona A – zona Centro Storico – Sottozona A1** che comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni.

Stralcio del Piano Regolatore di Bomarzo



- Da P.T.P.R. Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021 Supplemento n. 2 ricade in zona di Insedimenti urbani storici e territori contermini - Centri storici, pertanto sottoposta a Vincolo Paesaggistico art. 136 del Dlgs 42/04

QUESITO N°14:

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

La sottoscritta CTU, sulla base degli accertamenti eseguiti per la verifica della regolarità urbanistica effettuati con Accesso Atti e Colloquio in presenza con il Tecnico del Comune di Bomarzo, espone quanto segue:

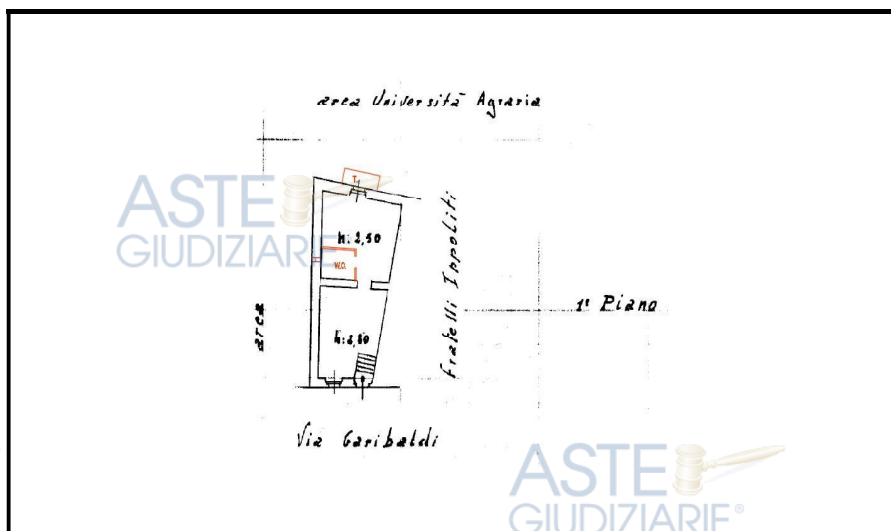
- **Accesso Atti** del 22/10/2025 prot. 7273 all'Ufficio Tecnico del Comune di Bomarzo (VT), ottenendo un riscontro il data 30/10/2025 accertando l'inesistenza di pratiche edilizie per l'immobile ad uso residenziale;
- **Colloquio in presenza** in data 06/11/2025 con il Tecnico geometra Tiziano Muti circa lo stato dei luoghi dell'immobile ad uso residenziale;

L'edificazione del fabbricato è avvenuta in epoca remota pertanto, non avendo a disposizione dati o riscontri urbanistici volti a certificarne la regolarità, si è proceduto ad una verifica combinata tra i Titoli di Provenienza ante ventennio e la documentazione catastale d'impianto.

- Relativamente al magazzino, questo risulta conforme alla planimetria catastale d'impianto presentata in data 31/12/1939

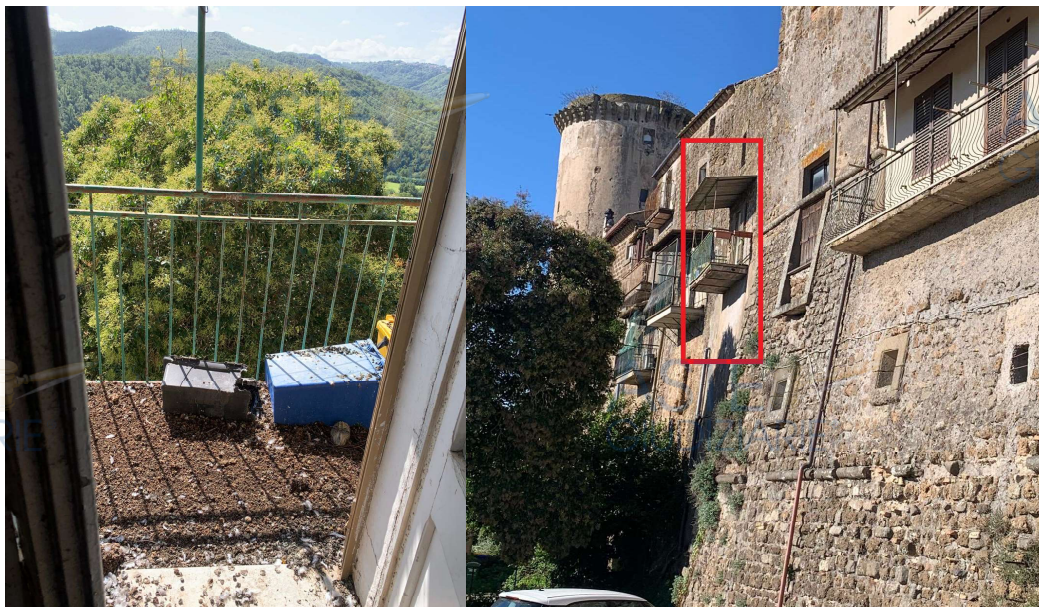
➤ Per quanto riguarda l'Appartamento, secondo quanto riportato nell'Accertamento e Classamento Catastale del 28/01/1955, l'immobile era già ad uso residenziale censito al Fg. 15 p.lla 118 sub.3 di cat. A/5 di 2 vani, descritto come "Immagine posto al Primo Piano – con una Camera o Stanza ed una Cucina" ma sprovvisto di bagno e balcone. La suddetta consistenza è conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale presentata in data 29/11/1955, nella quale l'immobile si compone dei soli due vani catastali.

➤ Lo stato dei luoghi prevede però la presenza di un bagno realizzato all'interno della camera da letto, ed un balcone con affaccio sull'area sottostante e la piccola finestra del bagno, che di fatto non trovano origine nella documentazione catastale sopra riportata e neanche da eventuali Titoli Edilizi (o Sanatorie) rilasciati dall'Amministrazione Comunale, come verificato dalla scrivente in sede di accesso atti, confermato a mezzo pec del 30/10/2025



Vista del balcone dall'interno dell'abitazione

Vista esterna del balcone dall'area sottostante



Per quanto riguarda il balcone, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Bomarzo e dalle vigenti normative in materia edilizia paesaggistica ed antisismica non può essere in alcun modo sanato; ciò in quanto non è consentita la realizzazione di detti manufatti in centro storico, l'intervento non risulta essere tra quelli consentiti in caso di Accertamento postumo di Compatibilità Paesaggistica (il quale prevede: "per gli interventi realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati") e nemmeno tra quelli realizzabili senza il prescritto deposito preventivo dei calcoli e verifiche strutturali presso l'Ex Genio Civile ora Regione Lazio. Così come la realizzazione di una nuova apertura – *finestra* - del bagno.

Alla luce di quanto sopra descritto, è necessario prevedere il ripristino dei luoghi assentiti, mediante la demolizione del suddetto balcone e chiusura della finestra.

Per quanto riguarda le differenze interne - esecuzione del bagno – questa risulta sanabile mediante una pratica di CILA a Sanatoria, con il corrispettivo di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.032,00 oltre diritti di segreteria di euro 50,00 ed onorari tecnici computati ad euro 700,00, alla quale seguirà poi la Variazione Catastale prevedendo un importo di Euro 300,00 di onorari tecnici e di euro 70,00 per i tributi catastali.

Per una più chiara quantificazione dei costi, si redige l'apposita tabella illustrativa.

| TOTALE ONERI DA DETRARRE AI FINI DELLA VALUTAZIONE: | |
|---|----------------------|
| COSTI PREVISTI PERE LA DEMOLIZIONE DEL BALCONE IRREGOLARE E CHIUSURA FINESTRA CHE COMPRENDONO: <i>(Noleggio piattaforma aerea, incarico a ditta edile specializzata, oneri di trasporto e conferimento in discarica)</i> | Euro 3.000,00 |
| OBLAZIONE DA CORRISPONDERE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BOMARZO (VT) PER LE DIFFORMITA' PREVIO PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (CILA) | Euro 1.032,00 |
| DIRITTI DI SEGRETERIA: | EURO 50,00 |
| TRIBUTI CATASTALI: | EURO 70,00 |
| ONORARI TECNICI DEL PROFESSIONISTA (PRATICA DI CILA A SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE) | EURO 1.000,00 |
| TOTALE : | EURO 5.212,00 |

QUESITO N°15:

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti pratiche di condono edilizio per l'immobile oggetto come verificato e previo l'Accesso agli Atti precedentemente descritto.

QUESITO N°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;

A fronte della comunicazione resa del Comune di Bomarzo (VT) circa l'impossibilità di certificare l'eventuale esistenza e/o natura degli usi civici gravanti sui terreni del proprio territorio, è stato individuato dalla scrivente CTU, ed accolto dall'Illustrissimo Sig. Giudice, confermandolo altresì in sede d'udienza del 15/10/2025, il consulente preposto Perito Demaniale Dott. Danilo Cola, per la redazione dell'analisi territoriale e documentale del territorio.

Secondo il suddetto elaborato a cura del Dott. Cola, il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto della presente procedura, non risulta essere gravato da usi civici o altri gravami.

QUESITO N°17:

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

L'immobile, non risulta avere una gestione condominiale

QUESITO N°18:

dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da l'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura del bene oggetto, si considera un **UNICO LOTTO**

LOTTO UNICO:

Diritto della piena proprietà in capo all'esecutato

- **Appartamento posto al piano primo (catastalmente al secondo)** al civico n. 19 (catastalmente n. 21) di Corso Giuseppe Garibaldi di Mugnano in Teverina – Bomarzo (VT) e censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 3 zona censuaria 2 di Categoria A/5 classe 1 vani 2 vani, rendita Euro 60,94
- **Locale ad uso deposito posto al piano terra** al civico n. 17 di Corso Giuseppe Garibaldi di Mugnano in Teverina – Bomarzo (VT) e censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 1 zona censuaria 2 di Categoria C/2 di consistenza mq. 15 e superficie catastale mq 23, rendita Euro 13,17

QUESITO N°19:

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 preveendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

Gli immobili risultano essere pignorato per le procedure oggetto della presente **per la quota pari**

1/1 all'esecutato:

- [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) l' [REDACTED] C.F. [REDACTED]

QUESITO N°20:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento dell'accesso risultava essere libero

- La detenzione del Bene è legittimata in forza dell'**Atto di Compravendita** del Notaio [REDACTED] di Viterbo del 26/09/2006 rep. 80149 e trascritto il 28/09/2006 con formalità di registro particolare n. 13108 per i diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 3 (ABITAZIONE) e per l'immobile censito al Foglio 15 p.IIa 118 sub. 1 (MAGAZZINO)
- E stata altresì accertata l'eventuale presenza di Contratti di Locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, che con certificato rilasciato in data 11/11/2025, per l'immobile oggetto della procedura, **non risultano registrati Atti di Locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento.**

QUESITO N°21:

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

Gli immobili al momento dell'accesso si trovavano allo stato libero, ma in pessime condizioni igienico – sanitarie, tali da non consentirne l'uso.

QUESITO N°22:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Come già descritto, l'immobile non risulta essere occupato da ex coniuge del debitore.

QUESITO N°23:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono alcuni dei gravami sopra descritti sull'immobile.

QUESITO N°24:

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, comprendendo gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica relativamente, procedendo al calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile (il tutto conforme a quanto riportato dal DPR 138/98 all. C e la Norma UNI 10750) prevedendo la somma delle seguenti superfici così ragguagliate:

- 100% Superficie coperta calpestabile
- 40% Superficie del Magazzino annesso
- 25 % Balconi e terrazzi scoperti **(non computabile in quanto difforme)**

| LOTTO UNICO - APPARTAMENTO | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Ambienti | Superficie Commerciale Mq | Coeff. Di Omogeneizzazione % | Sup. Commerciale Mq |
| Abitazione Piano Secondo (Fg. 15 p.IIIa 118 sub 3) | 47,00 | 100 % | 47,00 |
| Magazzino Piano Terra (Fg. 15 p.IIIa 118 sub 1) | 15,00 | 40% | 6.00 |
| TOTALE SUPERFICIE | | | 53,00 Mq |

Più probabile valore di mercato: 300,00 Euro/Mq

VALORE STIMATO:

Superficie Mq 53,00 x Euro/Mq 300,00 = 15.900,00 Euro

A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto, i costi per la regolarizzazione tecnico – urbanistica del bene, il tutto come in precedenza stimato pari ad **Euro 5.212,00**

Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima privo di costi di sanatoria:

Euro 15.900,00 - Euro 5.212,00 = Euro 10.688,00

Valore Fabbricato ad uso abitativo co annesso magazzino
Euro 10.600,00

QUESITO N°25:

indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, la scrivente ha tenuto conto dei seguenti valori con indagini di mercato su proposte di agenzie immobiliari attuali, riscontrando immobili in diverse condizioni manutentive, di cui:

- *Quadrilocale in Via G. Mameli (nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima) :*
Trattasi di un piano terra e primo, di circa 75,00 M in uno stato manutentivo mediocre viene proposto in vendita ad Euro 25.000 – per Euro/Mq 333,00
- *Abitazione posta su unico livello in Via G. Mameli (nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima e dalle dimensioni analoghe):*
Trattasi di un appartamento di Mq. 47,00 composta da una cucina con soggiorno, un bagno ed una camera, da ristrutturare e viene proposto in vendita ad Euro 18.000 per Euro/Mq 383,00

- *Abitazione in Ottime Condizioni in Via Monte Cavallo:*

Trattasi un'abitazione di Mq. 90,00, completamente ristrutturata e mai abitata. Composta da di soggiorno con angolo cottura al piano terra e camera con disimpegno e bagno al primo piano e cantina al piano sottostante, viene proposta in vendita ad Euro 55.000 per *Euro/Mq 611,00*

Tali raffronti opportunamente ponderati hanno permesso di individuare il più corretto valore da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, ***secondo le reali condizioni manutentive riscontrate ed i necessari interventi di bonifica connessi, viene espresso in metro quadro commerciale pari ad Euro/Mq 300,00***

QUESITO N°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

Le prospettive di vendita del bene, in considerazione della tipologia dello stesso ma soprattutto rispetto alle situazioni da sanare, assunte le condizioni estrinseche ed estrinseche, sulla base del mercato immobiliare del territorio, Si presume uno stallo di vendita di mesi 18 - 24.

QUESITO N°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;

Non era presente contratto di locazione come già descritto al quesito n. 21

QUESITO N°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.

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E, provvedendo a depositare il suddetto elaborato peritale entro i termini previsti dal giuramento dell'incarico.

QUESITO N°29:

invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presse di lui note di osservazione al proprio elaborato;

Una copia del presente elaborato verrà inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alla parti il termine di quindici giorni dall'udienza prevista per il giorno [REDACTED] per far pervenire alla scrivente CTU eventuali osservazioni.

QUESITO N°30:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. fissata per il per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del 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 in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

L'elaborato peritale sarà depositato dalla scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

QUESITO N°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

La scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno [REDACTED] al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO N°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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47/2008)

QUESITO N°33:

allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

QUESITO N°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, nonchè la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO N°35:

allego alla relazione:

- a. planimetria del compendio completa (abitazione e magazzino)
- b. visura catastale attuale del compendio (abitazione e magazzino)
- c. documentazione fotografica
- d. copia atto di provenienza e copia dell'atto ante ventennio
- e. visura ipotecaria aggiornata completa delle note di trascrizione delle successioni presenti
- f. certificato ed estratto di morte dell'esecutato deceduto
- g. documentazione catastale attestante l'origine del fabbricato
- h. documentazione urbanistica relativa al compendio
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita
- l. quadro sinottico in triplice copia

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti

Viterbo, 8 gennaio 2026

in fede
il ctu
geometra Chiara Mariano

