

TRIBUNALE DI VITERBO  
Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°141/2022

promossa da

████████████████████

contro

████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

per l'udienza del 08.05.2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 141/2022 ██████████ c/ ██████████  
██████████;
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato CTU il 22/10/2024, in sostituzione del precedente perito che aveva rinunciato.

Il sottoscritto ricevuto l'incarico ha iniziato le proprie operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

- 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 dell'ufficio; -----

**2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati  
 identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei  
 dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della  
 esatta identificazione; -----

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

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

**5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga  
 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione  
 urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

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

**8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel

titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -

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

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

**12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

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

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

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

**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

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

**18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

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

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla

locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

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

**22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

**23)** **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri

di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

**24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di**

**mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore**

**complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le**

**correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato**

**praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando**

**tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione**

**urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e**

**gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,**

**nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----**

**25) indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche

utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso

territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati

accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di

beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con

specificata 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; -----

**26) indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile; -----

**27) segnali, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; -----

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valute la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

**29) invii,** a mezzo di servizio postale con racc. A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata

per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**; -----

**30)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematico**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

**31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**; -----

**32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

**33) 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 pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

**34) Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

**35) allegli** alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----  
b. la visura catastale attuale; -----  
c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le

dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----

g. quadro sinottico triplice copia; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

#### OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto CTU e la Custode Notaio Giulia Maria Delfino fissavano il sopralluogo agli immobili pignorati per il 28/10/2024 alle ore 14.30, in tale data si sono potuti visionare solo i due immobili di Via Dante Alighieri, il terzo immobile oggetto di esecuzione di Via Asinello è risultato inaccessibile per cui per esso si è dovuto eseguire un successivo sopralluogo il giorno 06/11/2024.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dai sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

**Quanto al quesito n. 1**

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 11/10/2022 a cura del notaio Giulia Messina Vitrano, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

**Quanto al quesito n. 2**

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili intestati alla società esecutata [REDACTED] in piena proprietà 1/1:

- Villino contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 17, particella 1284, sub.2 graffate Particella 1263 consistenza 10 vani, piano seminterrato, terra e primo, categoria A2, indirizzo Via Asinello n.73;

- Ufficio o studio privato contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 26, particella 1259, sub.40, consistenza 6,5 vani, piano terra, categoria A10, indirizzo Via Dante Alighieri n.100 A ;

- Autorimessa o rimessa contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 26, particella 1259, sub.39, consistenza 555 metriquadri, piano terra, categoria C6, indirizzo Via Dante Alighieri n.100 A;

Le visure catastali storiche del compendio immobiliare, aggiornate alla data del 13/11/2024, sono rimesse in allegato (all. n. 1).

**Quanto al quesito n. 3**

Per la verifica della continuità della provenienza nel ventennio dalla consultazione dei registri immobiliari essa è risultata essere la seguente:

**- Immobile Montefiascone foglio 17 particella 1284 subalterno 2 graffate particella 1263:**

Alla società esecutata [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato l'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 06.02.1989 numero di repertorio 33823 notaio Giardino Furio di Montefiascone, trascritto il 02/03/1989 ai nn. 3240/2458, da potere [REDACTED].

**- Immobili Montefiascone foglio 26 particella 1259 subalterno 40, foglio 26 particella 1259 subalterno 39 (ex p.lla 1259 sub. 36-37-38) :**

Alla società esecutata [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili foglio 26, p.lla 1259 sub. 36-38, è pervenuta per atto di compravendita del 13.12.1995 numero di repertorio 6795 notaio Ludovico Perna di Toscana, trascritto il 03/01/1996 ai nn. 203/178, da potere di [REDACTED] sede Montefiascone cod.fisc. [REDACTED].

- Alla società esecutata [REDACTED], la quota pari all'intero di piena proprietà, degli immobili foglio 26, p.lla 1259 sub. 37, è pervenuta per atto di compravendita del 13.12.1995 numero di repertorio 6794 notaio Ludovico Perna di Toscana, trascritto il 03/01/1996 ai nn. 205/180, da potere di [REDACTED] sede Montefiascone cod.fisc. [REDACTED].

Da specificare che i terreni in cui si è costruito il fabbricato comprensivo dei subalterni 36-37-38 erano pervenuti alla società [REDACTED] con i due atti di compravendita del 6 febbraio 1989, numero di repertorio 33825 e 33826, notaio Furio Giardino.

I subalterni 36-37-38 del foglio 26 e particella 1259 sono stati successivamente soppressi e sono diventati i seguenti: autorimessa sub. 39 e ufficio sub. 40, a riguardo si rimanda alle visure catastali storiche allegate.

Gli atti di provenienza ultraventennali sono rimessi in allegato (all. n.2).

**Quanto al quesito n. 4**

**ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra gli immobili in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Nel periodo preso in esame gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ai nn. 9902/1048 del 17/07/2012 –

Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 16/07/2012, numero di repertorio nn. 104104/20643

Pubblico Ufficiale Notaio Giardino Furio sede Montefiascone, a favore di [REDACTED] sede di Milano cod.fisc.

[REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto Milano piazza San Fedele n.4)

contro [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED], capitale 355.000 euro, totale 639.000,00

durata 15 anni. Grava su Montefiascone Foglio 17 p.lla 1284 sub. 2 graffate foglio 17 p.lla 1263.

- Iscrizione ai nn. 9904/1049 del 17/07/2012 –

Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 16/07/2012, numero di repertorio nn. 104105/20644

Pubblico Ufficiale Notaio Giardino Furio di Montefiascone, a favore di [REDACTED] sede Milano cod.fisc. [REDACTED]

(Domicilio ipotecario eletto Milano piazza San Fedele n.4), contro

[REDACTED] a Montefiascone cod. fisc.

[REDACTED],

[REDACTED] nato il [REDACTED] a Montefiascone cod. fisc.

[REDACTED]

██████████ a Montefiascone cod. fisc.

██████████,

██████████ a Montefiascone cod.fisc.

██████████,

██████████ Sede Montefiascone ██████████,

██████████ Sede Montefiascone cod.fisc.

██████████ quale debitore non datore di ipoteca

per un montante Capitale di 150.000,00, Totale 270.000,00

durata 2 anni. Grava su Montefiascone Foglio 26 p.IIa 704, sub.1,

Montefiascone Foglio 26 p.IIa 1259, sub.40, p.IIa 1259 sub.39 .

- Iscrizione ai nn. 10523/1119 del 26/07/2012 –

Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di

credito del 25/07/2012, numero di repertorio nn. 104136/20670

Pubblico Ufficiale Notaio Giardino Furio di Montefiascone,

a favore di ██████████ sede Milano cod.fisc. ██████████

(Domicilio ipotecario eletto Milano piazza San Fedele n.4), contro

██████████ a Montefiascone cod. fisc.

██████████,

██████████ il ██████████ a Montefiascone cod. fisc.

██████████

██████████ nata il ██████████ a Montefiascone cod. fisc.

██████████

██████████ nata ██████████ a Montefiascone cod.fisc.

██████████,

per un montante Capitale di 570.160,00, Totale 1.026.000,00

durata 6 anni 5 mesi 7 giorni

Grava su Montefiascone Foglio 26 p.IIa 704, sub.1,

Montefiascone Foglio 26 p.IIa 1259, sub.40, p.IIa 1259 sub.39 .

- Trascrizione ai nn. 15589/12488 del 28/09/2022 –



Nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/08/2022, numero di repertorio 1293 emesso da Ufficio Giudiziario Tribunale di Viterbo sede Viterbo a favore di [REDACTED] sede Roma cod.fisc. [REDACTED] (Richiedente Studio [REDACTED])

contro

[REDACTED] Sede Montefiascone cod.fisc. [REDACTED],

Grava su Montefiascone Foglio 17 p.lla 1284 sub.2 graffate foglio 17 p.lla 1263, Montefiascone Foglio 26 p.lla 1259, sub.40, p.lla 1259 sub.39 .

L'ispezione ipotecaria aggiornata al 29/01/2025 è rimessa in allegato (all. n. 3).

#### **Quanto al quesito n. 5**

In allegato si rimettono le mappe censuarie, l'elaborato di piano, le planimetrie catastali, gli elaborati grafici dello stato di fatto nonché quello relativo alle difformità urbanistiche riscontrate (all. n.4).


#### **Quanto al quesito n. 6**

Dal Registro delle Imprese si è acquisita la visura camerale che viene rimessa in allegato, all. 5.


#### **Quanto al quesito n. 7**

Il compendio immobiliare pignorato è formato da n.3 unità immobiliari, di cui due un ufficio e una autorimessa sono inserite in un condominio del Comune di Montefiascone di Via Dante Alighieri n.100 A; il terzo immobile invece fa parte di una schiera di villini posizionata fuori il paese di Montefiascone in località le Coste, sulle pendici del Poggio delle Roverelle, in direzione del lago di Bolsena.


Gli immobili pignorati risultano catastalmente così identificati:



- Villino contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 17, particella 1284, sub.2 graffate Particella 1263 consistenza 10 vani, rendita euro 1.058,74, piano seminterrato, terra e primo, categoria A2, indirizzo Via Asinello n.73;




- Ufficio o studio privato contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 26, particella 1259, sub.40, consistenza 6,5 vani, rendita 1.510,64 piano terra, categoria A10, indirizzo Via Dante Alighieri n.100 A ;




- Autorimessa o rimessa contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone al foglio 26, particella 1259, sub.39, piano terra, categoria C6, consistenza 555 metri quadri indirizzo Via Dante Alighieri n.100 A;

I sopra elencati immobili risultano tutti intestati a



- ██████████ Sede Montefiascone cod. fisc. ██████████ in piena proprietà al 100%.



I confini dei tre immobili sono i seguenti:

- Villino : corte e terreno stessa proprietà, area condominiale, altro villino, salvo altri.



- Ufficio: ufficio sub. 41 altra proprietà, parti condominiali, autorimessa stessa proprietà, salvo altri.

- Autorimessa: ufficio stessa proprietà, terrapieno, proprietà ██████████, parti condominiali, salvo altri.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**- VILLINO**

L'immobile fa parte di una schiera di sei villini di diversa taglia realizzata nel 2006.

Il complesso è posto alle pendici di una collina nel Comune di Montefiascone, Poggio delle Roverelle, da cui ci si giunge prendendo la strada di Via Asinello in direzione Bolsena; alla proprietà si accede da un cancello automatico carrabile e pedonale.

La proprietà si è costituita in condominio per le parti in comune e per quelle di proprietà condivisa.

La parte condominiale è costituita da un piazzale individuato catastalmente al sub.1 come bene non censibile.

Il viale di accesso al complesso è invece di proprietà esclusiva della [REDACTED]; esso è contraddistinto al catasto dalle particella n.1275 e 1288 rispettivamente di 424 mq e 99 mq, queste però non risultano nel pignoramento per cui occorre la costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Riguardo la servitù di passaggio è da segnalare che per gli altri immobili della schiera essa risulta già istituita sul viale di cui sopra, pertanto essa diventerà servitù anche per il [REDACTED] per il villino oggetto di esecuzione.

L'area esterna è provvista di parcheggi di proprietà condivisa tra tutti i condomini, essi sono identificati catastalmente dalle seguenti particelle: 1277-1278-1279-1280-1281-1282 inoltre risulta proprietà condivisa anche il terreno contraddistinto alle particelle 1283 e 1274.

Da evidenziare che le proprietà condivise della [REDACTED] non sono pignorate quindi esse non verranno ricomprese nel villino che andrà all'asta.

Secondo il Piano Regolatore Generale l'immobile pignorato ricade in zona E sottozona E1 (agricola normale) senza possibilità di nuovi interventi edilizi ma esclusivamente limitati alla conservazione, recupero e ristrutturazione dell'esistente.

La zona ricade all'interno di sito Natura 2000, in quanto ricompresi nel perimetro dei Monti Vulsini.

Alla zona e si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV L.R. n.38/99 per quanto attiene le zone agricole.

La zona è sottoposta a Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3267 del 30.12.1923.

Il villino oggetto di esecuzione è posto in testa alla schiera lato sud-est, la parete in comune con l'abitazione adiacente è di soli circa 5 metri.

All'ingresso dell'appartamento si accede da un vialetto con cancello che poi dà sul lastrico solare, invece l'accesso carrabile al seminterrato è dal sottopassaggio.

Il sottotetto non abitabile è ispezionabile da una scala a scomparsa.

La struttura portante del villino è in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a tetto inclinato.

La tamponatura perimetrale è in laterizio a cassa vuota.

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate.

L'altezza di piano dell'abitazione è pari 2,90 ml per i piani terra e primo, invece per il seminterrato è di 2,60 ml.

L'immobile si sviluppa su tre piani comunicanti: seminterrato, piano terra e primo.

La distribuzione interna dell'abitazione è la seguente :

Piano terra zona giorno con lastrico solare, portico, ingresso, cucina, bagno, soggiorno, studio.

Piano primo: zona notte con 3 camere e 2 bagni oltre due terrazzi su cui in uno è stata posata una tettoia in legno .

Piano seminterrato: garage, magazzino, wc, locale tecnico e ripostiglio.

Le pareti e soffitti risultano tinteggiati, i pavimenti sono in parquet e le porte interne sono di legno .

La porta di ingresso è di tipo blindato.

Gli impianti sono tutti nel locale tecnico, quadro elettrico, caldaia e boiler acqua calda.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica, idrica, smaltimento acque reflue ed è allacciata alla rete gas di metano.

Gli infissi sono in legno con vetro doppio.

Le schermature solari sono costituite da persiane in alluminio.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico con quadro provvisto di differenziale e messa a terra.

L'impianto antenna tv è di tipo singolo. Il citofono è provvisto di video.

Fa parte dell'immobile una corte a giardino di metri quadri 1213 che è provvista anche di un ingresso diretto dall'esterno tramite cancello in ferro. Attualmente il giardino è completamente allo stato di abbandono.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere buono.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato (all. n. 4).

Da segnalare che tutte le chiavi di accesso all'immobile pignorato sono in mano al custode.

**- UFFICIO E AUTORIMESSA**

La palazzina di cui fanno parte l'ufficio e l'autorimessa in oggetto è stata realizzata nel 1995, essa è costituita da quattro piani fuori terra e due piani sottostrada.

Complessivamente si hanno 11 appartamenti e 4 uffici con parcheggio privato riservato ai condomini al secondo piano sottostrada e poi c'è l'autorimessa in oggetto posta al primo piano sottostrada.

Il fabbricato che si trova a Montefiascone in via Dante Alighieri n.100 A si è costituito in condominio "ALBAS".

Per una migliore comprensione del complesso si rimanda all'elaborato di piano (all.n.4) .

Secondo il Piano Regolatore Generale l'immobile pignorato ricade in zona B sottozona B2 (Ristrutturazione Edilizia) .

La p.lla 1259 al foglio 26 e' sottoposta a vincolo paesaggistico come "aree di interesse archeologiche già individuate-beni lineari con fasce di rispetto" art. 13 comma 3 lett. a l.r. 24/98.

La struttura portante della palazzina è in cemento armato, solai in latero cemento e copertura a tetto.

La tamponatura perimetrale è in laterizio a cassa vuota.

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate.

**- UFFICIO**

L'area condominiale di ingresso all'ufficio è individuato catastalmente al sub.42 (area scoperta e atrio) come bene non censibile, essa è a servizio anche dell'altro ufficio di piano che è individuato al sub. 41; all'atrio si giunge da un cancello pedonale.

L'altezza di piano dell'ufficio è pari a 2,70 ml.

La distribuzione interna dell'ufficio è la seguente : corridoio con un armadio a muro, n.5 stanze d'ufficio, bagno, due ripostigli.

Le pareti e soffitti risultano tinteggiati, i pavimenti sono in monocottura e le porte interne sono di legno .

La porta di ingresso è di tipo blindato.

L'ufficio è provvisto di utenza elettrica, idrica ed allaccio alla rete gas di metano.

Lo smaltimento delle acque reflue è allacciato alla rete fognaria cittadina.

L'impianto elettrico è con quadro elettrico racchiuso in un armadio a muro, esso è dotato di differenziale e messa a terra. L'illuminazione è a soffitto con plafoniere fluorescenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e radiatori in ghisa, installata nel bagno.

Gli infissi sono in alluminio con vetro doppio.

Le schermature solari sono tende d'ufficio.

Da segnalare che l'ufficio è stato oggetto di un ampliamento non autorizzato successivamente condonato.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'ufficio risulta essere buono.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato (all. n. 4).

#### **- AUTORIMESSA**

All'autorimessa si accede da un'area classificata ente urbano, bene non censibile identificato catastalmente al foglio 26 particella 2345, essa è delimitata da un cancello carrabile, l'area è a servizio anche di altri immobili.

Il piano pilotis dedicato all'autorimessa ha un lato aperto con due rampe di accesso di cui una di entrata e l'altra di uscita.

Da segnalare che all'interno dell'autorimessa sono stati ricavati due magazzini comunicanti senza nessuna autorizzazione edilizia.

L'altezza di piano dell'autorimessa è pari a 2,70 ml.

L'autorimessa è provvista di illuminazione e di pavimentazione.

I pilastri sono intonacati e tinteggiati.

L'autorimessa allo stato attuale non è abilitata come tale in quanto non è provvista del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI).

Solo una volta acquisito tale certificato e realizzate tutte le misure previste per la sicurezza si potrà utilizzare l'immobile come un autorimessa coperta , pubblica a pagamento, a servizio degli utenti che avranno necessità di sostare in zona con i propri veicoli.

Il CPI avrà un costo di progettazione oltre al costo per la realizzazione delle misure di sicurezza e protezione.

Da segnalare che la zona di Via Dante Alighieri risulta abbastanza movimentata per la presenza di attività commerciali , uffici e finanche sede "ASL Compartimento VT 1", pertanto un parcheggio da quelle parti risulta avere un potenziale commerciale.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato (all. n. 4).

Da segnalare che tutte le chiavi di accesso all'ufficio e all'autorimessa sono in mano al custode.



CONSISTENZA IMMOBILI

VILLINO

- Piano seminterrato:
  - Superficie utile pertinenze : 107,80 mq
  - Coefficiente differenziazione: 0,40
  - Superficie totale piano seminterrato:  $107,80 \times 0,40 = 43,12$  mq

- Piano terra:
  - a) Superficie residenziale : 77,19 mq
  - b) Portico : 13,20 mq ;
  - Coefficiente differenziazione : 0,30 ; Superficie convenzionale:  
 $13,20 \times 0,30 = 3,96$  mq

- c) Lastrico solare : 80,50 mq
  - Coefficiente differenziazione: 0,10
  - Superficie convenzionale:  $80,50 \times 0,10 = 8,01$  mq
- Superficie totale piano terra:  $77,19 + 3,96 + 8,01 = 89,16$  mq

- Piano primo:
  - d) Superficie residenziale : 58,60 mq
  - e) Terrazzo 1 :  $20 + 40,45 = 60,45$  mq ;
  - Coefficiente differenziazione :
  - 20 mq: 0,25 ; 40,45 mq: 0,15
  - Superficie convenzionale:  $20 \times 0,25 + 40,45 \times 0,15 = 6,82$  mq

- f) Terrazzo 2 : 16,54 mq ;
  - Coefficiente differenziazione : 0,25
  - Superficie convenzionale:  $16,54 \times 0,25 = 4,14$  mq
- Superficie totale piano primo:  $58,60 + 6,82 + 4,14 = 69,56$  mq

- a) Giardino :  $100 + 1113 = 1213$  mq ;
- Coefficiente differenziazione :
- 0,10 per 100 ; 1113 mq: 0,01

Superficie convenzionale:  $100 \times 0,1 + 1113 \times 0,009 = 20,02$  mq

SUPERFICIE TOTALE CONVENZIONALE :  $43,12+89,16+69,56 + 20,02$   
= 221,86 mq

CONSISTENZA IMMOBILE UFFICIO

- Superficie utile : 144,59 mq

CONSISTENZA IMMOBILE AUTORIMESSA

- Superficie utile :  $387,70+94,00+60,20+0,39 = 542,29$  mq

**Quanto al quesito n.8**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

**Quanto al quesito n. 9**

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

**Quanto al quesito n. 10**

L'identificativi catastali dei beni pignorati non include alcuna porzione aliena né in comune o comunque non pignorata.

**Quanto al quesito n. 11**

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

**Quanto al quesito n.12**

Non necessita nessuna variazione catastale.

### **Quanto al quesito n.13**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è zona agricola E per quanto riguarda il villino, invece risulta zona residenziale B2 per l'ufficio e autorimessa.

### **Quanto al quesito n. 14**

#### CONFORMITA' URBANISTICA:

I titoli abilitativi ottenuti per la costruzione degli immobili sono i seguenti:

#### - VILLINO A SCHIERA

- Concessione edilizia n.337/2001 rilasciata dal Comune di Montefiascone il 16 ottobre 2001
- Vincolo idrogeologico prot. 18982 del 3 maggio 2001
- Proroga alla fine lavori del 14 ottobre 2005
- Proroga alla fine lavori del 25 ottobre 2006
- D.I.A. (denuncia inizio attività L. 662/96 DPR 06 giugno 2001 n.380 per Variante del 07/06/2006, prot. n. 11826
- Certificato di collaudo statico del 14/09/2006
- Fine lavori prot. n. 18805 del 15/09/2006 e domanda per il rilascio del certificato di agibilità
- Protocollo n.21757 del 19 ottobre 2006 relativo al rilascio certificato di agibilità, da segnalare però che il cartaceo del certificato nell'archivio del Comune non è stato trovato.

- UFFICIO e AUTORIMESSA

- Concessione edilizia n.251/90 rilasciata dal Comune di Montefiascone il 7 luglio 1990
- Concessione edilizia in Variante n.2 edificio residenziale n. 349/91 rilasciata il 10/10/1991
- Concessione edilizia 352/92 (specifica per autorimessa) , variante concessione 251/90 e successiva 349/91 (aree da destinare a parcheggio)
- Concessione in sanatoria n. 294/96 (specifica per ampliamento ufficio) rilasciata dal Comune di Montefiascone il 10/10/1996
- Permesso di abitabilità e di uso rilasciato dal Comune di Montefiascone il 7 febbraio 1992

Copia dei titoli edilizi e del certificato sono rimessi in allegato (all. n.6).

DIFFORMITA' URBANISTICA:

VILLINO

- Tettoia in legno sul terrazzo, non sanabile per cui risulta eseguire il ripristino dei luoghi.
- Minima difformità per la delimitazione con cartongesso del locale tecnico al seminterrato, difformità sanabile.

La spesa complessiva , comprese le spese tecniche, si valuta in 2.500 euro.

UFFICIO

La difformità riscontrata è quella del ripostiglio di 3,36 mq e dell'armadio a muro di 0,8 mq per complessivi 4,16 mq; questa superficie rientra nella tolleranza edilizia del 4 per cento prevista con la nuova normativa, quindi essa risulta sanabile.

La spesa per la sanatoria si valuta in 1.200 euro.

#### AUTORIMESSA

La difformità riscontrata è quella dei due magazzini ricavati nel piano pilotis, essa non risulta sanabile quindi è necessario il ripristino dei luoghi.

Le altre difformità che sono state segnalate sull'elaborato grafico rientrano nella sanatoria ottenuta per l'ufficio .

La spesa complessiva per il ripristino dello stato dei luoghi, comprese le spese tecniche, si valuta in 3.500 euro.

Per una migliore comprensione della difformità riscontrata si rimanda all'apposito elaborato (all. n. 4).

#### **Quanto al quesito n. 15**

Dall'accesso agli atti risulta che non è stata presentata alcuna istanza di condono per sanare le irregolarità riscontrate.

#### **Quanto al quesito n. 16**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica dal Comune di Montefiascone (CDU) risulta che gli immobili in oggetto non ricadono nel Demanio di Uso Civico.

Il Certificato lo si rimette in allegato (all. n. 7).

#### **Quanto al quesito n. 17**

#### SPESE COMNDOMINIALI VILLINO- POGGIO DELLE ROVERELLE MILLESIMI 206,24

Dalla consultazione dei bilanci ordinari forniti dall'amministratore condominiale nell'anno 2023 (bilancio non definitivo) risulta che che il debito a carico della ██████ risulta pari a 696,70 euro.

Invece per l'anno 2024 dal bilancio presunto risulta una spesa pari a 827,29 euro.

Ad oggi non risulta alcuna spesa straordinaria deliberata.

SPESE CONDOMINIO UFFICIO E AUTORIMESSA ALBAS  
MILLESIMI 92,00

Dalla consultazione dei bilanci ordinari avuti dall'amministratore condominiale nell'anno 2023 (bilancio definitivo) risulta che che il debito a carico della ██████ risulta pari a 342,91 euro.

Per quanto riguarda l'annualità 2024 dal bilancio preventivo risulta una spesa pari a 101,20 euro.

Ad oggi non risulta alcuna spesa straordinaria deliberata.

Da segnalare che i millesimi presi in considerazione nei bilanci sono quelli relativi alla sola autorimessa, per l'ufficio invece sembra che sia escluso dal Condominio Albas ma che insieme all'altro ufficio hanno una loro area esclusiva come riportato sull'elaborato di piano che si trova in allegato.

La documentazione condominiale è rimessa in allegato (all. n. 9)

**Quanto al quesito n. 18**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico si ritiene ai fini di mercato immobiliare la formazione di n.3 lotti, un lotto per ciascun immobile ovvero:

- LOTTO 1: Villino a schiera Foglio 17, p.lla 1263/ 1284 sub.2 A2
- LOTTO 2: Ufficio Foglio 26, p.lla 1259 sub.40 A10
- LOTTO 3: Autorimessa Foglio 26, p.lla 1259 sub. 39 C6

**Quanto al quesito n. 19**

Quota di piena proprietà degli immobili intestati ad un unico soggetto.

**Quanto al quesito n. 20**

Gli immobili non risultano occupati sono completamente liberi.

**Quanto al quesito n. 21**

Il villino non risulta residenza dell'esecutato.

**Quanto al quesito n. 22**

L'abitazione non risulta occupata da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato.

**Quanto al quesito n. 23**

Si è verificato che sul compendio immobiliare pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non sussistono vincoli paesaggistici per il lotto 1, invece c'è per il lotto 2 e 3 come "aree di interesse archeologiche già individuate-beni lineari con fasce di rispetto" art. 13 comma 3 lett.a L.R. 24/98.

Presente un vincolo idrogeologico per il lotto 1.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

**Quanto al quesito n.24****VALUTAZIONE**

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

**Lotto n.1 : VILLINO**

- Superficie totale convenzionale del villino pari a circa 216,47 metriquadri, valutando equo e congruo il valore unitario di 1350 euro/ al mq di superficie, il valore complessivo è il seguente:

1350 Euro/mq x 221,86 mq = **299.511 euro**

Le spese per la costituzione della servitù di passaggio sui terreni contraddistinti alla p.lla 275 e p.lla 288 comprensive delle spese notarili si valutano in 3.100 euro.

**Lotto n.2 : UFFICIO**

Superficie totale dell'ufficio pari a circa 144,59 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 1050 euro/ al mq, il valore complessivo è il seguente:

1050 Euro/mq x 144,59 mq = 159.049,00 euro in c. t. **151819,00 euro**

**Lotto n.3 :**

Superficie totale dell'autorimessa pari a circa 542,29 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 180 euro/ al mq, il valore complessivo è il seguente:

180 Euro/mq x 542,29 mq = 97.612,20 euro in c.t. **97.612,00**

Spese per il Certificato di Prevenzione Incendi (progettazione e misure di protezione per persone e cose):

Si ritiene equo e congruo valutare le spese tecniche per l'ottenimento del CPI e l'installazione delle misure di protezioni previste in 10.000 Euro.



**Prezzi a base d'asta, decurtato dalle spese per la conformità dell'immobile:**

**Lotto 1**

**299.511 – 2.500 = 297.011,00 Euro**

**Lotto 2**

**151.819 – 1.200 = 150.619,00 Euro**

**Lotto 3**

**97.612 – 10.000 = 87.612,00 Euro**

**Quanto al quesito n. 25**

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari "Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.
- consultazione dati sul sito astegiudiziarie.it

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

**Quanto al quesito n. 26**

Il collocamento dei beni sul mercato non può che essere quello prescritto dallo strumento urbanistico vigente e dai titoli abilitativi ottenuti ovvero uso abitativo per il lotto 1 e di ufficio e autorimessa per gli altri due lotti.

**Quanto al quesito n. 27**

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, la risposta è stata negativa.  
Si rimette in allegato tale documento (all. n.8).

**Quanto al punto n. 28**

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (seppur negativa) per ogni singolo quesito.

**Quanto al punto n. 29**

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 08/05/2025 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Le ricevute di trasmissione alle parti sono rimesse in allegato (all. n. 11).

**Quanto al punto n. 30**

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 08/05/2025, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

**Quanto al punto n. 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**Quanto al punto n. 32**

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

**Quanto al punto n. 33**

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimesso in allegato (all. n.10).

**Quanto al punto n. 34**

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Inoltre si è predisposto la relazione e il quadro sinottico in forma riservata (all. 12 ).

**Quanto al punto n. 35**

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Visure catastali storiche
- 2) Atti di provenienza ultraventennali
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Estratto di mappa, elaborato di piano, planimetria catastale, stato di fatto, stato autorizzato con indicazione delle difformità
- 5) Visura camerale società eseguita
- 6) Titoli edilizi e certificato di abitabilità
- 7) Attestazione Comune usi civici con CDU (certificato di destinazione urbanistica)
- 8) Esistenza contratto di affitto
- 9) Documentazione condomini
- 10) Documentazione fotografica
- 11) Ricevute trasmissione elaborato peritale alle parti
- 12) Relazione e quadro sinottico in formato riservato

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 36 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 05/03/2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
(dott. ing. Carlo Alberto Boccolini)