

**ASTE
GIUDIZIARIE®** **T R I B U N A L E D I V I T E R B O** **ASTE
GIUDIZIARIE®**

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario dott. Sante Bini

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2022 R.G.



AD ISTANZA DI

Maior SPV Srl

(Avv. Mario Loy)

CONTRO



**ASTE
GIUDIZIARIE® C O N S U L E N Z A T E C N I C A D' U F F I C I O**



Aggiornata

Udienza del giorno 09.01.2025

PREMESSO

che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 151/2022 R.G. ad istanza della MAIOR SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), in via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fisc e p.iva 04951650268, elettivamente domiciliata in Roma alla Via Bruno Buozzi n. 53, presso lo studio dall'Avv. Mario Loy, nei confronti del Signor il [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente in Comune [REDACTED] in via [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] del [REDACTED]

che, espletate tutti gli accertamenti e verifiche del caso in data 17.08.2023, trasmetteva a tutte le parti e depositava in cancelleria la CTU redatta in prima stesura e in data 30.09.2023, non essendo pervenute osservazioni dalle parti, depositava la copia definitiva;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- che, a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 23.05.2024 il G.E. dott.^{ssa} Roberta Crescentini, dichiarava “*la nullità del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente agli immobili indicati ai punti a) e b) in parte motiva;*” e mandava “*all'esperto il deposito e invio alle parti di una relazione di stima aggiornata entro 90 gg*”
- che, gli immobili di cui è stata dichiarata la nullità sono quelli distinti al Catasto Fabbricati:
 - a) foglio 20 particella 341 sub. 1;
 - b) foglio 20 particella 348 sub. 2 e sub. 3;

- di conseguenza gli immobili su cui non si è estinta la procedura esecutiva sono quelli che sono stati esattamente colpiti dal pignoramento e di seguito riportati :

al Catasto Fabbricati del Comune di Vasanello:

 - foglio 20 particella 348 sub. 4, C6 consistenza mq 18;

e quelli indicati al Catasto Terreni del Comune di Vasanello sono:

 - foglio 20 part.lla 348 Ente Urbano di mq 2050;
 - foglio 20 part.lla 254 terreno di mq 2680;
 - foglio 20 part.lla 349 terreno di mq 3170;

pertanto si procede di seguito alla estrapolazione dei beni in argomento dalla originaria relazione di stima ed alla sua trattazione come lotto unico;

 - che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Vasanello (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Risposta al quesito 1):

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma

c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal Certificato del notaio dott.

Niccolò Tiecco, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate ([att. 5, 6, 7, 8 e 9 della ctu](#)), ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati, sia nella nota di trascrizione che nel titolo del pignoramento promosso dalla Maior SPV Srl relativi alla esecuzione immobiliare n. 151/2022 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento, difatti la nota reg. part. N. 12111 del 19.09.2022 ([att. 17 della ctu](#)), colpisce esattamente i beni ricadenti in agro del Comune di Vasanello (VT) e di seguito indicati al Catasto Fabbricati:

- foglio 20 particella 348 sub. 4, C6 consistenza mq 18;

e quelli esattamente indicati al Catasto Terreni sono:

- foglio 20 part.lla 348 Ente Urbano di mq 2050;
- foglio 20 part.lla 254 terreno di mq 2680;
- foglio 20 part.lla 349 terreno di mq 3170;

Risposta al quesito 3):

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

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, gli Uffici Comunali, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

- **in data 20.01.1968**, la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] è divenuta proprietaria del terreno allora classificato al C.T. con la part.lla 254 di ha 0.79.00 e oggi oggetto di esecuzione, per successione testamentaria del signor [REDACTED] apertasi in data 20.01.1968 den. 89 vol. 435 ufficio del registro di Viterbo ([all. 5 e 12 della ctu](#));
- **in data 31.12.1981**, con frazionamento TM 592/81 e denuncia di cambiamento n. 592, in atti dal 05.03.1998, la Signora [REDACTED] nata [REDACTED], fece una prima variazione catastale frazionando il fondo e individuando le particelle 348 EU di ha 0.20.50, 349 di ha 0.31.70 e 254 di ha 0.26.80 ([all. 5 della ctu](#));
- **in data 13.11.1982**, i signori [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED], acquistavano ½ ciascuno indiviso la nuda proprietà dei terreni in trattazione con atto notaio Kechler- Ferrari del 13.11.1982 rep. n. 4287/1145 registrato a Viterbo il 2 dicembre 1982 al n. 9964 ([all. 5 e 12 della ctu](#));
- **in data 27.02.1998**, con pratica prot.llo B00482.1/1998 furono denunciati al Catasto Fabbricati gli immobili classificati nel foglio 20 con la particella 348 sub. 1, 2, 3 e 4 ([all. 6, 7 e 8 della ctu](#));
- **in data 07.06.1999**, veniva rilasciata dal Comune di Vasanello (VT) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/99 prot.llo 1292 a nome [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] specificatamente relativamente agli immobili classificati al C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 2, 3 e 4 oltre ad un vascone per la raccolta delle acque ([all.13 della ctu](#));
- **In data 10.09.1999** con atto notaio Lauretta Casadei di Orte rep. 13382, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. n. 9040 del 16.09.1999, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED], acquistava dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], gli immobili oggetto di esecuzione e, allora distinti nel Comune di Vasanello al C.F. nel foglio 20 part.lla 348 sub. 1, sub. 2, sub. 3 e sub. 4, oltre ai terreni classificati al C.T. nel foglio 20 con le particelle 348,

254 e 349 (*all. 12 della ctu*);

- In data 11.09.2003 con atto notaio Furio Giardino di Montefiascone rep. 74144, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 12529 del 19.09.2003, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED], vendeva al Signor [REDACTED], nato a [REDACTED], gli immobili oggetto di esecuzione e allora distinti nel Comune di Vasanello al C.F. nel foglio 20 part.lla 341 sub. 1, 348 sub. 2, 348 sub. 3 e 348 sub. 4, oltre ai terreni classificati al CT nel foglio 20 con le particelle 348, 254 e 349, in tale atto il bene comune non censibile è stato indicato erroneamente con la particella 341 anziché con la esatta 348 (*all. 14 della ctu*);

- In data 07.10.2003 con atto a rettifica dell'atto di compravendita a rogito notaio Furio Giardino di Montefiascone rep. 74144, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 13638, sono state meglio identificate le porzioni di immobili trasferite a [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], ma non è stata rettificata la particella 341 sub. 1 con la esatta 348 sub. 1 (*all. 14 della ctu*);

- in data 01.06.2004, il debitore esegutato provvide a denunciare al N.C.E.U. con procedura Docfa prot.llo VT0095350, la "Fusione, Diversa distribuzione degli spazi interni" degli immobili urbani allora classificati nel foglio 20 con la part.lla 348 Sub. 2 e part.lla 348 Sub. 3 creando un unico appartamento, il quale fu classificato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Vasanello (VT) al piano T e 1 di Poggio Menuzzano, al foglio 20 con la particella 348, sub. 5, cat. A/3, classe 2⁺, consistenza vani 9, rendita € 399,74 (*all. 7 della ctu*);

- In data 04.12.2012 con atto notaio Fabrizio Fortini di Viterbo rep. 49520, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 13105 del 05.12.2012, il [REDACTED], nato a [REDACTED] e la Signora [REDACTED] nata a [REDACTED], costituivano fondo patrimoniale, in cui confluivano oltre ad altri beni anche gli immobili oggetto di esecuzione e allora distinti nel Comune di Vasanello al C.F. nel foglio 20 part.lla 348 sub. 1, sub. 5 e sub. 4, oltre ai terreni classificati al C.T. nel foglio 20 con le particelle 348, 254 e 349 (*all. 15 della ctu*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all'immobile pignorato ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di

provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento.

Risposta al quesito 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);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 19.10.2023 (*all.ti 7 e 8 della ctu*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

“iscrizioni”:

- **Con nota reg. part. 2198 del 17.09.2003** veniva iscritta ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario dell'11.09.2003 atto pubblico a rogito del Notaio Furio Giardino di Ronciglione rep. 74145 per € 152.000,00 a garanzia di € 76.000,00, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] cod.fis. [REDACTED], a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab Società per azioni con sede in Brescia cod. fisc. 03480180177, gravante per la piena proprietà dei terreni in Comune di Vasanello censiti al foglio 20 part.lle 348, 349 e 254 e al C.F. nel foglio 20 part.lle 341 sub. 1, 341 sub 2, 341 sub. 3, 341 sub. 4; (*all. 9 della ctu*);
- **Con nota reg. part. 2380 del 07.10.2003** veniva iscritta ipoteca volontaria in rettifica derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario dell'11.09.2003 atto pubblico a rogito del Notaio Furio Giardino di Ronciglione rep. 74145 per € 152.000,00 a garanzia di € 76.000,00, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] cod.fis. [REDACTED] a favore del Banco di Brescia San Paolo Cab Società per azioni con sede in Brescia cod. fisc. 03480180177, gravante per la piena proprietà dei terreni in Comune di Vasanello censiti al foglio 20 part.lle 348, 349 e 254 e al C.F. nel foglio 20 part.lle 341 sub. 1, 348 sub 2, 348 sub. 3, 348 sub. 4; (*all.9 della ctu*);
- **Con nota reg. part. 207 del 15.02.2016**, veniva iscritta ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Equitalia Sud Spa, rep. n. 674/12516 del 12.02.2016 capitale di euro 57.482,93 – ipoteca di €.

114.965,86 a favore di “Equitalia Sud Spa C.F. 11210661002”, contro [REDACTED] nato [REDACTED] per la piena proprietà dei terreni censiti al foglio 20 mappali 254 e 349, e delle porzioni di fabbricati foglio 20 mappali 348 sub. 4 e sub. 5; (*all. 9 della ctu*);

- **Con nota reg. part. 1961 del 06.10.2017**, veniva iscritta ipoteca legale derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, Agenzia delle Entrate – riscossione, rep. 1746/12517 del 04.10.2017- capitale di euro 21.675,86 – ipoteca di €. 43.351,72 a favore di “Agenzia delle Entrate - riscossione Roma C.F. 13756881002”, contro [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dei terreni censiti al foglio 20 mappali 254 e 349, e delle porzioni di fabbricati foglio 20 mappali 348 sub. 4 e sub. 5; (*all. 9 della ctu*);

“trascrizioni”

- **Con nota reg. part. 13105 in data 05.12.2012**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, atto di “costituzione di fondo patrimoniale” a rogito notaio Fabrizio Fortini di Viterbo rep. 49520 del 04.12.2012, tra i Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] nel quale, oltre ad alti immobili confluivano i beni colpiti dalla presente esecuzione e ricadenti nel Comune di Vasanello censiti al C.F. nel foglio 20 mappali 348 sub. 1, 348 sub. 4 e 348 sub. 5 al C.T. nel foglio 20 part.lle 348, 254, 349 (*all. 15 della ctu*);
- **Con nota reg. part. 5075 in data 16.06.2020**, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto Tribunale Civile di Viterbo del 15.04.2020 rep. 447 a favore della Maior Spv Srl sede in Conegliano (TV) c.f. 04951650268 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la piena proprietà per la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Vasanello censiti al C.F. nel foglio 20 mappali 341 sub. 1, 348 sub. 2, 348 sub. 3 e 348 sub. 4 e al C.T. nel foglio 20 part.lle 348, 254, 349 (*all. 16 della ctu*);

Con nota reg. part. 12111 in data 19.09.2022, veniva trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, il Verbale di Pignoramento Immobili con atto UNEP Tribunale Civile di Viterbo del 08.08.2022 rep. 1307 a favore della Maior Spv Srl sede in Conegliano (TV) c.f. 04951650268 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la piena proprietà

per la piena proprietà degli immobili ricadenti nel Comune di Vasanello censiti al C.F. nel foglio 20 mappali 341 sub. 1, 348 sub. 2, 348 sub. 3 e 348 sub. 4 e al C.T. nel foglio 20 part.lle 348, 254, 349 (*all. 17 della ctu*);

Risposta al quesito 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all.ii 5, 6, 7 e 5 della ctu*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito, è stato richiesto CDU dei terreni colpiti dalla esecuzione immobiliare e allegato alla presente relazione (*all. 18 della ctu*).

Risposta al quesito 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);

Dalle risultanze acquisite all'Ufficio Anagrafe del Comune di Corchiano (VT), risulta che il debitore esecutato è residente in detto Comune in via Civita Castellana n. 15/b (*all. 3 della ctu*).

Per quanto concerne il regime patrimoniale del Signor [REDACTED] dalla lettura dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED]

[REDACTED] risulta di aver contratto matrimonio in [REDACTED] con la signora [REDACTED] nata a [REDACTED] e di avere il regime patrimoniale della separazione dei beni come da dichiarazione resa nell'atto di matrimonio

(*all. 4 della ctu*).

Inoltre in data 04.12.2012, con atto a rogito del notaio Fabrizio Fortini di Viterbo, gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito il fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art.167 c.c. (*all. 4 e 15 della ctu*).

Risposta al quesito 7)

descrivendo, 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;

Beni immobili colpiti esattamente dal Pignoramento trascritto con nota 12111 del 19.09.2022 (*all. 17 della ctu*), sono classificati al catasto fabbricati nel:

- foglio 20 particella 348 sub. 4, C6 consistenza mq 18;

e sempre quelli esattamente colpiti e indicati al Catasto Terreni sono:

- foglio 20 part.lla 348 Ente Urbano di mq 2050;
- foglio 20 part.lla 254 terreno di mq 2680;
- foglio 20 part.lla 349 terreno di mq 3170;

sul terreno distinto al C.T. nel foglio 20 part.lla 348 Ente Urbano di mq. 2050 vi ricadono tutti i fabbricati urbani che sono stati esclusi dalla stima in quanto non colpiti dal pignoramento con gli esatti dati catastali, oltre ad non essere stata attribuita univocamente la titolarità del BCNC distinto al foglio 20 part.lla 348 Sub. 1, quale nella sostanza, nell'elaborato di piano in argomento (*all. 6 della ctu*), rappresenta al Catasto Fabbricati, la stessa area della particella 348 classificata Ente Urbano del Catasto Terreni, dove vi ricadono ed è asservita a tutti gli immobili urbani ivi ricadenti. Difatti la stessa area è completamente arredata con viali sia pedonali che carrai con siepi e alberature di arredamento.

L'immobile principale oggi classificato al foglio 20 con la part.lla 348 sub. 5 ricadente sulla particella 348 come stabilito dal G.E. dott.ssa Crescentini a scioglimento della riserva, non viene incluso nella stima.

Sul lato nord della particella 348 vi confina la part.lla 254, sem.vo arborato di cl 2^a ha. 0.26.80 RD € 17,30 RA € 9,69; mentre sul lato sud si trova la part.lla 349 sem.vo arborato di cl 2^a ha. 0.31.70 RD € 20,46 RA € 11,46; sempre sulla medesima particella 348 vi ricade un ulteriore fabbricato che invece è stato correttamente colpito e lo stesso è classificato con la part.lla 348 Sub. 4. Gli immobili ricadono in agro del Comune di Vasanello (VT) e sono raggiungibili dopo aver percorso una strada vicinale a fondo sterrato per circa mt. 380 che si



dirama dal km 1,710 della strada provinciale n. 30 Vasenellese.

Oltre al fabbricato su due piani escluso dalla vendita, vi è in adiacenza allo stesso immobile al piano terra, sul lato Nord e sempre sulla particella 348 un portico con struttura verticale in muratura e copertura a tetto in legno delle dimensioni in pianta di circa mq 34,87, oltre ad una tettoia a carattere apparentemente precario posta sempre in adiacenza sul lato sud del fabbricato di circa mq. 7,20, ambedue sono state realizzate senza titoli edilizi e quindi sono totalmente abusive e non sono censite catastalmente.

Esteriormente sul lato Nord nelle immediate vicinanze della abitazione esclusa dalla vendita vi è una originaria vasca di accumulo delle acque per uso irrigazione delle dimensioni in pianta di m. 5,48 x 5,76 pressoché corrispondenti a quelle indicate nella Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata in data 07.06.1999 ([all. 13 della ctu](#)). Oggi tale fabbricato presenta una copertura in lamiera ed è dotato di una apertura finestrata e una pedonale ed è stato trasformato in locale magazzino. Per tali trasformazioni non sono emerse autorizzazioni amministrative, pertanto in tale contesto urbanistico l'immobile è da considerarsi difforme e va ricondotto alla originaria consistenza e destinazione, come gli altri non è censito catastalmente ma ricade sulla particella 348 colpita dalla procedura.

Distaccato dal fabbricato principale vi è un altro fabbricato classificato al C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 4, categoria C/6, classe 4[^], consistenza mq. 18,00, superficie catastale mq. 20, rendita €. 22,31, l'immobile è ad un solo piano terra catastalmente suddiviso in due ambienti adibiti uno a magazzino e uno a deposito forno. Dal rilievo effettuato risulta ampliato senza alcuna autorizzazione di una porzione di circa mq 2,88, tale immobile, come detto, è stato colpito esattamente dal pignoramento.

Inoltre nelle immediate vicinanze del locale magazzino, sempre sulla particella 348, è stato realizzato un piccolo fabbricato ad un solo piano fuori terra con accesso pedonale e due aperture finestrate della superficie lorda di mq. 22,50, lo stesso ha struttura portante e di tamponamento completamente in legno con copertura a tetto è rifinito internamente con caratteristiche di civile abitazione, anche per questo immobile, presso gli uffici comunali non sono emerse le necessarie autorizzazioni amministrative e quindi è completamente abusivo e non censito catastalmente.

L'area esterna giardinata a servizio sia del fabbricato principale che delle strutture sopra descritte è dotata di strade e zone pavimentate aree a verde, mentre le particelle 254 e 349 hanno conservato la destinazione agricola catastale. L'intera area in questione è completamente recintata in minima parte dove è ubicato il cancello d'ingresso con muretti in tufo per la rimanenza con paletti e rete metallica e confina con via strada su due lati, proprietà particelle 136, 228, 117 e 350, salvo altri.

Il tutto è riscontrabile e visibile sia dal rilievo diretto effettuato ([all. 10 della ctu](#)), che da quello fotografico ([all. 11 della ctu](#)).

Alla data di accesso, l'area esterna classificata con la particella 348 ed asservita a tutti i fabbricati è sufficientemente curata, le parti a destinazione agricola appaiono non coltivate.

Risposta al Quesito 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 diffidenza: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dal Maior SPV Srl e relativi alla esecuzione immobiliare n.151/2022 R.G., corrispondono solo in parte a quelli presenti negli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione degli stessi, mentre quelli del catasto terreno sono esatti.

La descrizione attuale dei beni (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) che è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento sono quelli distinti

al Catasto Fabbricati:

- foglio 20 particella 348 sub. 4, C6 consistenza mq 18;

e quelli indicati al Catasto Terreni sono:

- foglio 20 part.lla 348 Ente Urbano di mq 2050;
- foglio 20 part.lla 254 terreno di mq 2680;



- foglio 20 part.lla 349 terreno di mq 3170;



Storia catastale del bene:

- **in data 31.12.1981**, con frazionamento TM 592/81 e denuncia di cambiamento n. 592, in atti dal 05.03.1998, la Signora [REDACTED] a nata a [REDACTED], fece un frazionando dell'originaria particella 254 dia ha 0.79.00 in tre particelle la 348 di ha. 0.20.50, 349 di ha. 0.31.70 e 254 di ha 0.26.80 (*all. 5 della ctu*);
- **in data 27.02.1998**, con pratica prot.lio B00482.1/1998 furono allibrati al Catasto Fabbricati gli immobili classificati nel foglio 20 con la particella 348 sub. 1, 2, 3 e 4 (*all. 6, 7 e 8 della ctu*);
- **in data 01.06.2004**, il debitore esecutato provvide a denunciare al N.C.E.U. con procedura Docfa prot.lio VT0095350, la "Fusione, Diversa distribuzione degli spazi interni" degli immobili urbani allora classificati nel foglio 20 con la part.lla 348 Sub. 2 e 349 Sub. 3 creando un unico appartamento, il quale fu classificato dall'Agenzia del Territorio di Viterbo nel Comune di Vasanello (VT) al piano T e 1 di Poggio Menuzzano, al foglio 20 con la particella 348, sub. 5, cat. A/3, classe 2^, consistenza vani 9, rendita € 399,74 (*all. 7 della ctu*);
- **in data 18.10.2005**, con pratica d'ufficio VT0110864 in atti dal 18/10/2005 fu costituito al catasto fabbricati una unità classificata al foglio 20 con la particella 348 sub. 9998 cat. F/1, tale procedura all'epoca veniva adottata dall'ufficio nei casi di disallineamento tra catasto terreni e urbano, difatti il subalterno risulta intestato all'Agenzia del Territorio sede in Roma. Alla data odierna ancora risulta in visura il subalterno 9998, tale anomalia, sentito l'ufficio, potrebbe essere sistemata con apposita istanza atta alla sua definitiva cancellazione dalla banca dati.

Risposta al Quesito 9):

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della storia catastale e dai dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Viceversa risulta che la distribuzione interna sia dell'appartamento che del locale magazzino non sono perfettamente identiche con quelle che risultano dalla planimetria depositata in catasto come può essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti (*all. 7 e 8 della ctu*) con quella dello stato di fatto (*all.10 della ctu*).

Difatti vi è una diversa distribuzione e conformazione.

Infine va evidenziato che lo stato attuale si differenzia dallo stato assentito e denunciato in catasto per la presenza di manufatti ed opere realizzate senza la necessaria preventiva autorizzazione amministrativa.

Il tutto è stato accuratamente rappresentato nella apposita tavola grafica di riferimento dove è stato graficizzato lo stato di fatto rilevato (*all.10 della ctu*), inoltre è stato allegato lo stato autorizzato (*all.ti 13 e 18,19,20,21 della ctu*).

Per quanto sopra rappresentato e in considerazione che sono state accertate manufatti e opere abusive del fabbricato staggito, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta ai quesiti 14 e 15, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente dovrà procedere alla regolarizzazione amministrativa con l'aggiornamento delle relative planimetrie catastali.

Risposta al Quesito 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Difatti se si procedesse alla vendita nello stato stimato con la presente relazione, rimarrebbe all'interno della particella distinta al C.T. nel foglio 20 con il mappale 348 che è inclusa nella vendita , la porzione aliena costituita dal fabbricato principale posto su due piani il quale è già identificato al C.F. nel

foglio 20 con la particella 348 sub. 5 il quale usufruirà anche dell'area comune asservita classificata al C.F. con la particella 348 sub. 1 quale BCNC.

Come già sopra evidenziato, si porta all'attenzione del Signor Giudice che, vero è che la particella 348 sub. 1 BCNC, come classificata al Catasto Fabbricati, non è esattamente attribuita in titolarità al debitore esecutato e quindi non è colpita dal pignoramento, ma è pur vero che la stessa particella invece è stata colpita dal pignoramento con la sua identificazione indicata nel Catasto Terreni, che corrisponde al Foglio 20 part.lla 348 di mq. 2050 Ente Urbano. Pertanto si ritiene, sempre in caso di vendita, far presente all'eventuale acquirente, che tale particella avrà una connotazione di area comune assoggettata anche all'uso dei titolari del fabbricato urbano non compreso nella vendita.

Risposta al Quesito 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 pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta nella distribuzione interna da quella reale.

La consistenza e forma attuale come pervenuta non risulta corrispondente ai progetti assentiti, quindi, come meglio verrà descritto alla risposta dei quesiti 14 e 15, sarà necessario preventivamente acquisire i relativi titoli abilitativi del caso per poi aggiornare le correlate planimetrie catastali.

Pertanto detto aggiornamento catastale, viene demandato al futuro acquirente dell'immobile.

Risposta al Quesito 13):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel PRG del Comune di Vasanello in zona E/2 Agricola con vincolo idrogeologico.

Il fabbricato urbano, dalla documentazione depositata in Comune, risulta che, sin dalla sua origine costruttiva, aveva ed ha una destinazione abitativa con correlati locali accessori.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello (VT), sono stati reperiti i seguenti atti amministrativi con cui sono stati edificati gli immobili urbani, tra cui quello oggetto di stima distinto al C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 4 e di seguito riportati:

- **in data 01.04.1986**, al prot.llo 1292 del Comune di Vasanello, la signora [REDACTED] nata a [REDACTED], inoltrava domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85(*all.19 della ctu*);
- **in data 01.12.1998**, la Regione Lazio rilasciava “Nulla Osta a sanatoria” alla signora [REDACTED] per il movimento terra, già effettuato, finalizzato alla realizzazione di un fabbricato di civile abitazione – vasca per irrigazione – autorimessa (*all.20 della ctu*);
- **in data 07.06.1999**, veniva rilasciata dal Comune di Vasanello (VT) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/99 prot.llo 1292 a nome [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] specificatamente relativamente agli immobili classificati al C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 2, 3 e 4 oltre ad un vascone per la raccolta delle acque (*all.13 della ctu*);
- **in data 02.08.1999**, al prot.llo 2870 del Comune di Vasanello il signor [REDACTED], inoltrava (Dia n. 8/99) denuncia ai sensi dell'art. 4 della legge n. 662 del 23.12.1996 con la quale comunicava l'inizio lavori di manutenzione straordinaria e di recinzione del terreno circostante anche il

fabbricato in questione (*all.21 della ctu*);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente, si rilevano le seguenti difformità:

1. Sul lato Nord del fabbricato, che non è oggetto di stima, è stato realizzato un porticato della superficie di circa mq 34,87, con struttura portante verticale in muratura e copertura a tetto con in legno;
2. Sul lato sud in adiacenza al porticato è stata realizzata una tettoia completamente in legno della superficie di circa mq 7,20.
3. La vasca per raccolta delle acque della superficie condonata di mq. 31,35, è stata munita di copertura in struttura metallica oltre a essere realizzata una porta e una finestra, tali opere hanno trasformato l'immobile da vasca a magazzino;
4. Il locale autorimessa-forno distinto con la part.lla 348 sub. 4, per una porzione di circa mq 2,88 è stata tamponato e munito di copertura.
5. Nelle immediate vicinanze del locale autorimessa forno è stato realizzato in legno un locale con finiture abitative della superficie di mq 22,50.

Il tutto è stato meglio riportato in una apposita tavola grafica redatta al caso, dove è stato restituito lo stato di fatto accertato (*all. 10 della ctu*), raffrontabile con quello assentito (*all. 13 e 21 della ctu*).

Per gli abusi sopra elencati, dalle ricerche effettuate negli archivi comunali di Vasanello (VT), sia l'originaria proprietà che l'attuale debitore esecutato, non risultano abbiano inoltrato istanza di sanatoria.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che tutti gli immobili non sono muniti di certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato dal Comune di Vasanello.

Risposta al Quesito 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle

condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Vasanello (VT), in merito agli immobili in trattazione non vi sono istanze di condono giacenti e da evadere.

Per tutte le altre difformità descritte e rappresentate nella risposta del precedente punto 14, per quanto riscontrato dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello (VT), l'esame dei documenti e degli strumenti urbanistici del PRG e delle norme tecniche di attuazione nonché dell'attuale Legge Regionale che governa le zone agricole, non è possibile procedere alla relativa sanatoria.

Pertanto, dai riscontri effettuati, l'eventuale acquirente dovrà anche procedere alla regolarizzazione degli abusi accertati, previa demolizione e ripristino dello stato autorizzato, con i costi stimati che verranno detratti dalla stima finale.

Alla luce di quanto sopra riportato, fatte le opportune valutazioni del caso, si possono stimare i costi delle spese tecniche per pratiche amministrative e catastali per la demolizione, conguagliati dal recupero dei materiali riutilizzabili per il ripristino dello stato dei luoghi in € 15.000.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice esecutata. Si allega certificazione rilasciata dal Comune di Vasanello ([all. 18 della ctu](#)).

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura dei titoli di provenienza risulta che

l'immobile oggetto di esecuzione non ricade all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al Quesito 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;
Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità dei beni che costituiscono compendio immobiliare oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno condurre alla vendita gli stessi in un unico lotto.

LOTTO 1

Nel caso in questione trattasi di un terreno pertinenziale con sovrastante fabbricato ad uso autorimessa magazzino con adiacenti due piccoli appezzamenti a destinazione agricola, quindi non vi sono opportunità di vendita separata o frazionabile, che benché non del tutto escluso urbanisticamente, una eventuale separazione, finirebbe per renderlo meno appetibile e diminuirebbe lo stesso valore.

Risposta al Quesito 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 e 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;

L'immobile esegutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo al debitore esegutato, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento con tutte le problematiche già evidenziate.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO 1

Terreno pertinenziale con sovrastante fabbricato ad uso autorimessa-magazzino

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

con adiacenti due piccoli appezzamenti a destinazione agricola, ricadente in agro del Comune di Vasanello (VT) località Poggio Menuzzano, dista circa km 3,4 da centro abitato del Comune di Vasanello.

L'accesso agli immobili avviene dopo aver percorso circa m 380 di una strada interpoderale che si dirama sul lato destro dalla Strada Provinciale 30 Vanasellese al km 1,710.

di seguito indicati al Catasto Fabbricati nel foglio 20:

- Strada del Poggio snc, piano T, particella 348 sub. 4, cat. C/6, cl. 4^, consistenza mq. 18, superficie catastale mq 20, rendita €. 22,31;

e quelli indicati al Catasto Terreni sono sempre nel foglio 20:

- part.lla 348 Ente Urbano di ha 0.20.50;
- part.lla 254 sem.vo arborato di cl 2^ ha 0.26.80 RD € 17,30 RA € 9,69;
- part.lla 349 sem.vo arborato di cl 2^ ha 0.31.70 RD € 20,46 RA € 11,46;

Gli immobili in questione confinano per due lati con strada, con le proprietà particelle 136, 228, 117, 350 salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato ([all. 11 della ctu](#)), che dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici prodotti in atti ([all.ti 7, 8 e 10 della ctu](#)).

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo, l'immobile urbano e i terreni in argomento sono occupati dal nucleo familiare riconducibile al debitore esegutato, come meglio riportato nel relativo verbale di sopralluogo ([all. 1 della ctu](#)).

Dai documenti in atti, nonché dalle informazioni raccolte presso l'Ufficio del Registro di Viterbo ([all. 2 della ctu](#)), l'immobile colpito da pignoramento non risulta essere interessato da contratti di locazione registrati.

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo del 17.05.2023, gli immobili in questione oggetto di esecuzione sono in possesso e utilizzati dal debitore esecutato, difatti è occupato dai componenti del suo nucleo familiare come indicato a verbale ([all. 3 della ctu](#)).

Risposta al Quesito 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);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 23):

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalandone 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e dei relativi certificati di destinazione rilasciati dal Comune di Vasanello, non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.18 della ctu](#)).

Risposta al Quesito 24):

determini il valore dell’immobile; nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questo CTU ha proceduto al calcolo della superficie dell’immobile specificando nella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento ([all. 22 della ctu](#)), ed a quella aggiornata e quindi rielaborata e allegata alla presente relazione ([all. 25](#));

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate nel secondo semestre del 2022 e, all’Agenzia delle Entrate OMI pubblicate nel primo semestre 2023, alle quotazioni sul Libero Mercato di tre comuni, ricadendo l’immobile pressoché sul loro confine territoriale, ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato ([all. 25](#)) e come di seguito riassunto nell’apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

LOTTO 1 - Comune di Vasanello - località Poggio Menuzzano				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO 1	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
TOTALE	€ 54.033,98	€ 46.197,39	€ 58.120,62	€ 52.784,00

Ai sopra riportati valori, vanno poi detratti i costi stimati per la rimozione delle opere abusive, come dianzi detto, che si aggirano indicativamente in € 15.000,00, oltre ad un ulteriore abbattimento del 5% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, di conseguenza i valori degli immobili da porre in vendita sono i seguenti:

Stima Lotto 1	€ 52.784,00
A detrarre costi rimozione abusi edilizi e spese tecniche	€ 15.000,00
A detrarre 5% assenza della garanzia di vizi e rinconfinamento	€ 2.639,20
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€ 35.144,80

(diconsi euro trentacinquemilacentoquarantaquattro/80).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel territorio del Comune di Vasanello, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed asservimento di aree esclusive e comuni.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune ed in quelli immediatamente limitrofi alla ubicazione del bene attualmente reperibili (Comuni di Gallese e Soriano nel Cimino).

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (*all. 22 della ctu*).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune Vasanello (VT) ultimi pubblicati (secondo semestre 2022) (*all. 22 della ctu*).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI

dell’Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricaduta del cespita in trattazione nel Comune di Vasanello (VT) e ultime pubblicate per il primo semestre del 2023 ([all. 22 della ctu](#)).

Il prezzo finale è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita, nonché opportunamente adeguati alla tipologia di immobile stimato, ed alla relativa superficie di riferimento e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato ([all. 25](#)).

Risposta al Quesito 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;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l’attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili in argomento ed oggetto di stima, presentano particolari caratteristiche intrinseche che li rendono appetibili sul mercato, anche se si evidenzia la presenza di abusi edilizi in buona parte non sanabili e quindi da demolire e solo in minima parte sanabili che obbligano l’eventuale acquirente a procedere all’espletamento di pratiche urbanistiche relativamente complesse e onerose.

I costi di rispristino dei luoghi e per le pratiche amministrative sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d’asta.

Risposta al Quesito 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 vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall’Ill.^{mo} Signor Giudice dell’Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*



Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo la presente relazione viene inviata a tutte le parti e depositata in Cancelleria
Canino lì, 07.08.2024

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli



Allegati:

25) foglio di calcolo quotazioni immobiliari, Stima media ponderata.

26) Ricevute PEC di avvenuta consegna alle parti della C.T.U.

Quadro sinottico aggiornato

