

ell'udienza del
a uso presso il

1) verifichi, presso l'Ufficio del catasto e presso l'Ufficio comunale di

mentazione di cui all'art. 2809 del Codice di Procedura Civile.

randola con le
2024 ai Terreni

ai fini della esat
Ha effettuato

presso l'Agenzia

la trascrizione del
aggi di proprietà

Ha acquisito
ventennio pre

- atto notaio [REDACTED] in [REDACTED], allegato "B1", del 12/10/1994 Rep. n. [REDACTED] ritirato presso il Notaio stesso con cui [REDACTED] acquista da [REDACTED] la quota intera di 1/1 del bene in oggetto. Trascritto, con nota in allegato "B1a", a Viterbo il 04/11/1994 R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED]

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. [REDACTED] con riscontro alla data del 24/10/2023, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la “visura ipotecaria” per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 19/03/2025 allegato “A2ter”. Predispone quindi per l'unità immobiliare sita a Vetralla in Via Costa Ruina n.10/A, distinta in Catasto Fabbricati (in via Cassia Sutrina snc) al foglio 38 part. 402, pari dati in Catasto Terreni per l'area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- iscrizione del 30/01/2020 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] in rinnovazione di ipoteca [REDACTED] del 11/02/2000 da atto notaio [REDACTED] del 02/02/2000 a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà).

- **Trascrizione** del 16/06/2014 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] **Domanda Giudiziale** per la revoca parziale di cui all'atto del 21/01/2013 notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro il debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà). Rifarsi all'annotamento di cui al quesito precedente per quanto all'atto di costituzione del Fondo Patrimoniale con trascrizione n. [REDACTED] 2013. La trascrizione non potrà essere cancellata in sede di decreto di trasferimento, ma come indicato dal Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025 il fondo patrimoniale è inopponibile nei confronti dell'aggiudicatario dei beni in sede di decreto di trasferimento.

- **Annotazione** del 27/06/2014 R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] in [REDACTED] da pubblico ufficiale A [REDACTED]

7) **descriv**a, 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.

4/13

da un'unica e maggiore
porzioni diverse da quella

nell'allegato
documentazio
13) indichi l'ut

F2". Le spese ed

vedendo, in caso
tastamento delle
n siano necessari

che l'accatasta
documentazio

cui avendo come
le provenienza urb

esistenza o meno
iva urbanistico -

per cui avendo come
le provenienza url

ambienti e
all'ampliamento

porzione già soffit

l'aggiudicatario
40, comma ses

Legge 326/2003
rampe di sca

16) Verifichi se i
se il diritto sul b
I beni pignori

I beni pignorati
risulta dalla c

17) Indichi l'im-
deliberate anch

L'immobile NON risulta assoggettato a condomini.

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare, si tratta di unico fabbricato in cui i tre piani sono collegati tra loro da una scala interna centrale che non permette una conveniente divisione in più lotti; il tutto è comunque legato all'area di corte (posti auto, accesso ecc.).

L'immobile è pignorato per la quota intera di piena proprietà del debitore esecutato

Come indicato nel verbale di accesso, allegato "E", l'immobile è occupato a titolo di conduttore da [REDACTED] quale locatario con contratto di locazione allegato "B4" di cui al quesito 3); lo stesso è stato stipulato il 30/06/2022 con durata di 18 anni ovvero con scadenza 30/06/2040 (tacitamente rinnovabile per ulteriori 18 anni), con un canone mensile di 450,00€, ed è stato registrato in data 22/07/2022 e trascritto il 25/07/2022 "B4a" antecedentemente al pignoramento notificato il 10/10/2023 e alla sua trascrizione del 24/10/2023 (all. "A2a"). Detto contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva come confermato dal Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025.

Il bene pignorato è occupato da soggetti diversi dal debitore, si indica quindi il valore locativo di **550,00 €/mese** (arrotondato) ottenuto dal prezzo di 3,85 €/mq per la “superficie commerciale” pari a circa 143 mq ricavata dalle planimetrie depositate in Catasto Fabbricati, che rappresentano ad OGGI il titolo urbanistico di provenienza e le regolari destinazioni d’uso e superfici da riportare in un formale contratto di affitto. Quindi detta superficie commerciale differisce da quella utilizzata per

Localione. Calcolo del valore dalla superficie commerciale ai fini locativi, con superfici desunte dall'accatastamento.

Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione (PT e P1+wc)	108,88	110,00	3,85	€ 461,11
Stalla (PT lato sud)	18,33	35,00	3,85	€ 24,70
Forno+scale	14,00	50,00	3,85	€ 26,95
Soffitta	25,00	25,00	3,85	€ 24,08
Terreno < a 25mq commerciali	84,00	5,00	3,85	€ 16,17
Sup.commerciale	€ 143,63		TOTALE	€ 552,99

Localione. Calcolo del valore dalla superficie commerciale ai fini locativi, con superfici desunte dall'accatastamento.

Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione (PT e P1+wc)	108,88	110,00	3,85	€ 461,11
Stalla (PT lato sud)	18,33	35,00	3,85	€ 24,70
Forno+scale	14,00	50,00	3,85	€ 26,95
Soffitta	25,00	25,00	3,85	€ 24,06
Terreno < a 25mq commerciali	84,00	5,00	3,85	€ 16,17
Sup.commerciale	€ 143,63		TOTALE	€ 552,99

L'immobile NON è occupato dal coniuge o ex coniuge dell'esecutato. Dall'Estratto per riassunto di atto di nascita all. "D2", e dall'estratto dell'Atto di matrimonio all."D1", l'esecutato [REDACTED] risulta sposato con [REDACTED] e dalle note a margine, non risultano assegnazioni, o altro riguardante separazione, divorzio o altro. Le "Annotazioni Marginali" riportano il regime della separazione dei beni e l'atto a rogito del notaio [REDACTED] del 21 Gennaio 2013 in [REDACTED] (all. "B2") con cui gli sposi hanno costituito **fondo patrimoniale**.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale come detto al punto 17). Come da certificazione del Comune di Vetralla, allegato "C4", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o **usi civici**.

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

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione del bene pignorato sulla via principale di comunicazione *Roma-Viterbo*, vista la zona centrale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura ben conservate; le opere impiantistiche funzionanti; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un plus valore sulla base di beni simili meno rifiniti, dato la posizione strategica a livello commerciale; VISTA la confermata opponibilità del contratto di affitto, considerando una riduzione del prezzo che per consuetudine varia dal 20% al 30%, considerando la lunga durata del contratto, considerando l'adeguatezza del canone, ritiene equo applicare una riduzione del 25% sul valore di mercato pari a 800,00 €/mq, da cui **determina il valore del lotto unico in 600,00 €/mq** quale prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni dallo stato dei luoghi, come riportato nella seguente tabella:

Sanatoria pratiche e sanzioni.			€ - 26.500,00
Sup.commerciale	250,03	TOTALE	€ 122.015,00

economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto UNICO abitazione, quota intera (1/1), in € 122.000,00 (centoventiduemila euro)**; l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

ASTE  10/13  ASTE

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica. 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.

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.

Si allega documentazione fotografica (all. "I").

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

Elenco degli allegati: "A" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "B" Atti Notarili, Atto Locazione + sentenza ecc. (c.d. provenienze) e relative note di trascrizione; "C" mappa catastale, P.R.G., dichiarazione U.T.C., dichiarazione Usi Civici e P.T.P.R.; "D" Estratto Stato Civile, Atti di Matrimonio e Nascita; "E" verbali di accesso; "F" Elaborato grafico di rilievo e Planimetria Catastale; "G" Fonti valori, OMI ecc.; "H" ricevute invio relazione alle parti; "I" documentazione fotografica.

inviata dal [REDACTED] del Debitore in data 16/05/2024 a firma di terzo tecnico incaricato allegato "L". Le

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

IL C.T.U. Geom. Livio Mizzelli

IL C.T.U. Geom. Livio Mizzell