

## TRIBUNALE DI VITERBO

## Esecuzioni Immobiliari

////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 224/2021

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

////////////////////////////////////

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 02/03/2023

////////////////////////////////////

[REDACTED]

[REDACTED] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il

Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 224/2022, promossa da

[REDACTED] in data 07/02/2022

ha prestato il giuramento di rito e gli sono stati affidati i seguenti quesiti:

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

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 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 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 eli 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;

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 condominiali 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; allegghi, 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 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 di 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 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;

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 cui ai punti successivi. In mancanza di

deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il

completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e

l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata 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 procedenti ed

intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente

nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione

dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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,

integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di

tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché

preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.

All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto

principale sarà costituito dalla perizia di stima 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.

#### **PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa ai fini della vendita. L'unità immobiliare oggetto di valutazione consistono nella proprietà per 1/1, dei seguenti beni siti nel comune di Montefiascone (VT):

– edificio posto al piano seminterrato, terra e primo.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati, in ditta:



Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Montefiascone (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 53, particella 74, categoria F/3, indirizzo via Mentuccia SNC piano S1-T.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa del bene, la determinazione della consistenza e del più probabile valore di mercato, è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile interessato. A seguito della convocazione disposta dal Custode Giudiziario [REDACTED] è stato effettuato un primo sopralluogo in data 19-05-2022, durante il quale lo scrivente ha potuto effettuare parzialmente i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione. In data 06-06-2022 è stato effettuato un secondo sopralluogo. Infine in data 24-10-2020 è stato effettuato un terzo sopralluogo durante il quale lo scrivente ha potuto concludere i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile oggetto di valutazione

Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di Montefiascone. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA. di Viterbo.

#### CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è quello sintetico

comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti del bene può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio autonomo reddito. Nel caso in esame non si possono costituire lotti autonomi poiché trattasi di unica unità immobiliare autonoma.

### Quesito 1

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

### Quesito 2

Sono state effettuate le visure ipo-catastali aggiornate (All. 15) ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [REDACTED] relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 224/2021, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi

Catastali) alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

### Quesito 3

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e/o presso l'Archivio Notarile distrettuale, visto il Certificato Notarile presente nel fascicolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.), si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso. Alla luce di quanto sopra il CTU conferma quanto contenuto nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. (All. 1-6).

Edificio posto al piano seminterrato, terra e primo.

COSTITUZIONE del 17/01/2007 Pratica n. VT0006346 in atti dal 17/01/2007 COSTITUZIONE (n. 75.1/2007), l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 53, particella 74 Categoria F/3, indirizzo Via Mentuccia n. SNC piano S1-T.

A seguito VARIAZIONE del 22/10/2012 Pratica n. VT0149198 in atti dal 22/10/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.14938.1/2012). Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del



18/10/2012, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 53, particella 74 Categoria F/3, indirizzo Via Mentuccia n. SNC piano S1-T. (All. 1)

La ricostruzione degli atti, che hanno interessato gli immobili pignorati, ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Copia atto di divisione [REDACTED] del 18-01-1993;
- Copia atto unilaterale d'obbligo edilizio Atto [REDACTED] del 20-04-2005.

#### Quesito 4

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), sono state accertate le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima: (All.4)

- ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 154 Registro Generale 1051 [REDACTED] Repertorio 12758/6815 del 17/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 64 del 02/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 07/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

➤ ISCRIZIONE del 29/12/2008 - Registro Particolare 4073 Registro Generale 21929 [REDACTED]

Repertorio 83859/8163 del 28/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1133 del 11/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 18/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

➤ ISCRIZIONE del 20/05/2011 - Registro Particolare 1068 Registro Generale 8252 [REDACTED] Repertorio

18483/11105 del 18/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

### Quesito 5

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo solamente l'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati (All.2), poiché l'immobile oggetto di stima è in categoria F/3 (Unità in corso di costruzione).

L'analisi dell'elaborato planimetrico in atti al Catasto Fabbricati non evidenzia difformità su quanto realizzato in sito ma evidenzia difformità

rispetto al Permesso di Costruire n 121 del 17-05-2005 e più precisamente;

- ampliamento al piano seminterrato e realizzazione di nuove aperture;
- diversa ubicazione e dimensionamento di entrambi i portici, diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e posizione delle aperture esterne al piano terra;
- realizzazione del piano primo.

Si precisa che il Permesso di Costruire n 121 del 17-05-2005 è stato rilasciato per locali a destinazione agricola e attualmente la destinazione d'uso è residenziale per i piani terra e primo.

#### Quesito 6

In data 13/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Montefiascone il Certificato di Stato di Famiglia, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato Anagrafico di Stato Civile (All. 5) e in data 11/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Viterbo Estratto per Riassunto di Atto di Nascita.

I certificati attestano che:



#### Quesito 7

Il bene oggetto di stima è costituito da un abitazione al piano seminterrato,

terra e primo, sita nel comune di Montefiascone (VT) in Via Mentuccia

Garibaldi n. snc, con caratteristiche di villa.

Il compendio pignorato si trova in una zona periferica, tranquilla, situato a circa 4 Km dal centro di Montefiascone.

Le parti esterne, quali facciate e tetto sono in condizioni di manutenzione e conservazione ottima. Le facciate esterne dell'edificio si caratterizzano per essere in parte intonacate e in parte a faccia vista con blocchi squadrate di tufo.

Il complesso si caratterizza per la struttura portante in muratura portante.

L'immobile pignorato ha accesso dalla S.P. 08 e per mezzo di strada pubblica, parte in calcestruzzo e parte sterrata si accede allo stesso mediante accesso autonomo munito di cancello elettrico metallico. La porta di ingresso all'appartamento è in legno dotata di doppia serratura di sicurezza e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le finestre sono dotate di imbottiti

in peperino e finestre presenti nell'appartamento sono dotate in parte di persiane in legno, e tutti gli infissi sono dotati di vetro doppio. Gli infissi sono in ottime condizioni di uso, conservazione e manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento mediante stufa

a biomassa centralizzata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite stufa a biomassa centralizzata. Al momento del sopralluogo era occupato dal [REDACTED] e interamente dotato di arredamento.

### **Lotto unico**

L'appartamento è così costituito:

### Piano Seminterrato

- Deposito, a cui si accede dall'area cortilizia esterna mediante porta carrabile in alluminio e scale interne in legno che collegano il piano seminterrato con il piano terra. L'ambiente funge da deposito dell'abitazione e in esso è alloggiata una caldaia a biomassa a servizio dello stesso. La superficie interna netta è di circa 161,50 mq mentre l'altezza è di circa 3,20 m. Le pareti sono a faccia vista con blocchi squadri di tuffi, il soffitto è in laterocemento non intonacato e il pavimento è in calcestruzzo. Sulla parete sud-est sono presenti quattro finestre.

### Piano Terra

- Pranzo-Soggiorno, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso. L'ambiente funge da fulcro dell'abitazione, poiché da esso si accede direttamente a tutti gli ambienti presenti sul piano e tramite scala interna in acciaio e vetro si accede al piano primo. La superficie interna netta è di circa 64,0 mq mentre l'altezza è di circa 3,15 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, invece il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete sud-est è presente una finestra panoramica, sulla parete sud-ovest la porta di ingresso con affaccio sull'area cortilizia e sulla parete nord-ovest è presente un portafinestra con affaccio sul portico. Il portico, di superficie circa 29,50 mq è pavimentato, le colonne sono in calcestruzzo e il soffitto in legno.

– Disimpegno, a cui si accede direttamente dal soggiorno. L’ambiente funge da filtro per accedere alle camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio. La superficie interna netta è di circa 8,65 mq mentre l’altezza è di circa 3,15 m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa.

– Letto, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 13,80 mq mentre l’altezza è di circa 3,15m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete sud-est è presente l’unica finestra dell’ambiente con affaccio su area privata. L’ambiente è dotato di cabina armadio con superficie interna netta è di circa 3,00 mq.

– Bagno, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 6,40 mq mentre l’altezza è di circa 3,15 m. Il pavimento e le pareti, per una altezza di circa 2 m, sono rivestiti con piastrelle in ceramica. La restante parte delle pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto in legno. Sulla parete sud-est è presente l’unica finestra dell’ambiente. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo, doccia, bidet e vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico interna.

– Letto, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 13,75 mq mentre l’altezza è di circa 3,15m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete nord-ovest è presente l’unica finestra dell’ambiente con affaccio su area privata.

– Ripostiglio, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 3,50 mq mentre l’altezza è di circa 2,315m. Le



pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete nord-ovest è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio su area privata.

- Cucina, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 14,40 mq mentre l'altezza è di circa 3,15m. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete nord-ovest è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio su area privata.

#### **Piano Primo**

- Disimpegno, a cui si accede direttamente dal soggiorno del piano terra tramite scala interna in acciaio e vetro. L'ambiente funge da filtro per accedere alle camere da letto. La superficie interna netta è di circa 13,80 mq mentre l'altezza è variabile da una minima di circa 1,90 ad una massima di circa 3,30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa.
- Letto, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 24,40 mq mentre l'altezza è variabile da una minima di circa 1,90 ad una massima di circa 3,30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato come il battiscopa. Sulla parete sud-ovest è presente una finestra circolare invece sulla parete nord-ovest è presente portafinestra con affaccio sul terrazzo. Il terrazzo ha una superficie di circa 37,15 mq ed è delimitato da parapetto metallico.

– Letto, a cui si accede direttamente dal disimpegno. La superficie interna

netta è di circa 31,60 mq mentre l'altezza è variabile da una minima di

circa 1,90 ad una massima di circa 3,30. Le pareti sono intonacate e

tinteggiate e il soffitto è in legno. Il pavimento è in lastre di laminato

come il battiscopa. Sulla parete nord-est è presente l'unica finestra

circolare dell'ambiente con affaccio su area privata. L'ambiente è dotato

di cabina armadio con superficie interna netta è di circa 12,30 mq.

– Bagno, a cui si accede direttamente dalla camera da letto. La superficie

interna netta è di circa 4,20 mq mentre l'altezza è variabile. Le pareti sono

intonacate e tinteggiate e il soffitto in legno. Sul soffitto è presente un

lucernario. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo,

doccia, bidet e vaso igienico a pavimento con cassetta di scarico interna.

Dall'interno del bagno si accede ad un ripostiglio. La superficie interna

netta è di circa 7,75 mq.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono ottime.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono le condizioni ottime di manutenzione e conservazione e l'ubicazione in zona agricola.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'appartamento oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione d'uso.

Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Destinazione	Destinazione	Coeff.	Sup. utile	Sup. rag.
		<b>Urbanistica</b>	<b>Rilevata</b>		<b>mq</b>	<b>mq</b>
1	S1	Ric. Agricolo	Deposito	0,80	161,50	129,20
2	Terra	Trasf. Prod. Agricoli	Soggiorno	1,00	64,30	64,30
3	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Bagno	1,00	3,15	3,15
4	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Disimpegno	1,00	8,65	8,65
5	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Letto	1,00	13,80	13,80
6	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Cab. Armad.	1,00	3,00	3,00
8	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Letto	1,00	13,75	13,75
9	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Cucina	1,00	14,40	14,40
10	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Portico	0,30	8,90	2,67
11	Terra	Dep. Prod. Agricoli	Portico	0,30	29,85	8,95
12	Primo	Non autorizzato	Letto	1,00	24,40	24,40
13	Primo	Non autorizzato	Terrazzo	0,20	37,15	7,43
14	Primo	Non autorizzato	Disimpegno	1,00	13,80	13,80
15	Primo	Non autorizzato	Letto	1,00	31,65	31,65
16	Primo	Non autorizzato	Cab. Armad.	1,00	12,30	12,30
17	Primo	Non autorizzato	Bagno	1,00	4,20	4,20
18	Primo	Non autorizzato	Ripostiglio	1,00	7,75	7,75
19	Terra	Agricola	Corte	0,0025	1.294,00	3,23
		<b>Totale</b>			<b>1.746,55</b>	<b>366,63</b>

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune  
Montefiascone (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 53, particella 74,  
categoria F/3, indirizzo via Mentuccia n. snc piano S1-T, il tutto intestato a



**L'unità immobiliare pignorata presenta abusi edilizi di superficie, volume, modifiche interne esterne e di destinazione urbanistica.**

**Quesito 8**

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento.

**L'unità immobiliare pignorata presenta abusi edilizi di superficie, volume, modifiche interne esterne e di destinazione urbanistica per le ragioni più sopra menzionate al Quesito 5.**

**Quesito 9**

Eseguiti i dovuti accertamenti e sulla base dei sopralluoghi effettuati si può affermare che vi è corrispondenza fra 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, ad eccezione di quanto appresso indicato.

Ampliamento al piano seminterrato e realizzazione di nuove aperture, diversa ubicazione e dimensionamento di entrambi i portici, diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e posizione delle aperture esterne al piano terra e realizzazione del piano primo.

Si precisa che il Permesso di Costruire n 121 del 17-05-2005 è stato rilasciato per locali a destinazione agricola e attualmente la destinazione d'uso è residenziale per i piani terra e primo.

Per regolarizzare del piano seminterrato e terra occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti in difformità con tombatura di porzione del seminterrato.

Per regolarizzare del piano primo, visto impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi tramite demolizione senza pregiudicare le parti conformi, occorrerà effettuare la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34, D.P.R. 380/2001.

Il necessario aggiornamento catastale comporta la preventiva regolarizzazione urbanistica delle opere non conformi. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Montefiscone ed il conseguente aggiornamento presso il Catasto Fabbricati, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E.. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, comprensivo di sanzioni, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 180.000,00.

Si precisa che non sarà possibile eseguire il cambio di destinazione urbanistica perché l'immobile ricade in zona E (Sottozona E4 – Zona agricola di Secondaria Importanza) del vigente Piano Regolatore Generale.

#### Quesito 10

Nulla da segnalare.

#### Quesito 11

L'U.I.U. staggita, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte, circa la difformità urbanistica rispetto allo stato attuale.

### Quesito 12

La planimetria non risulta agli atti del Catasto Fabbricati. Per le modifiche riscontrate, **L'unità immobiliare pignorata presenta abusi edilizi di superficie, volume, modifiche interne esterne e di destinazione urbanistica**, in ragione di ciò non si è provveduto in questa fase alla necessaria variazione catastale.

### Quesito 13

Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso il comune di Montefiascone, l'immobile Foglio 52 P.lla 74, che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso agricola e ricade in zona E (Sottozona E4 – Zona agricola di Secondaria Importanza) del vigente Piano Regolatore Generale.

### Quesito 14

Facendo riferimento all'allegato elaborato grafico con riportata la situazione attuale e quella urbanistica (All.14), l'unità immobiliare presenta le seguenti difformità:

- ampliamento al piano seminterrato e realizzazione di nuove aperture;
- diversa ubicazione e dimensionamento di entrambi i portici, diversa distribuzione degli spazi interni, diverso dimensionamento e



posizione delle aperture esterne al piano terra;

- realizzazione del piano primo.

Si precisa che il Permesso di Costruire n 121 del 17-05-2005 è stato rilasciato per locali a destinazione agricola e attualmente la destinazione d'uso è residenziale per i piani terra e primo.

Per regolarizzare del piano seminterrato e terra occorrerà effettuare la sanatoria urbanistica (accertamento di conformità) per quanto riguarda i lavori eseguiti in difformità con tombatura di porzione del seminterrato.

Per regolarizzare del piano primo, visto impossibilità di ripristinare lo stato dei luoghi tramite demolizione senza pregiudicare le parti conformi, occorrerà effettuare la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34, D.P.R. 380/2001.

#### **Quesito 15**

Fatti i dovuti accertamenti presso il comune di Montefiascone, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

#### **Quesito 16**

Esaminati i titoli di provenienza, in base alle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del il comune di Montefiascone, dall'esame delle visure ipotecarie e di quelle catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

#### **Quesito 17**

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari non

risultano esservi spese di natura condominiale.

I procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, compreso il pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

➤ ISCRIZIONE del 19/01/2007 - Registro Particolare 154 Registro

Generale 1051 [REDACTED] Repertorio

12758/6815 del 17/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 64 del 02/01/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 07/01/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

➤ ISCRIZIONE del 29/12/2008 - Registro Particolare 4073 Registro

Generale 21929 [REDACTED]

Repertorio 83859/8163 del 28/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1133 del 11/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 18/07/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

➤ ISCRIZIONE del 20/05/2011 - Registro Particolare 1068 Registro

Generale 8252 [REDACTED] Repertorio

18483/11105 del 18/05/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

## CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Quesito 18**

In considerazione della consistenza, della disposizione ed utilizzabilità dei beni pignorati, nonché della tipologia edilizia e della particolare ubicazione, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in unico lotto.

**Quesito 19**

Tutti gli immobili sono pignorati per proprietà 1/1. Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in unico lotto.

**Quesito 20**

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da Ugolini Luca, figlio dall'esecutato.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti protocollo presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. (All. 18)

In data 13/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Montefiascone il Certificato di Stato di Famiglia, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato Anagrafico di Stato Civile (All. 5) e in data 11/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Viterbo Estratto per Riassunto di Atto di Nascita.

I certificati attestano che:

**Quesito 21**

Come indicato al punto precedente, l'esecutato non è residente presso l'immobile pignorato.

L'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da Ugolini Luca, figlio dall'esecutato.

**Quesito 22**

In data 13/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Montefiascone il Certificato di Stato di Famiglia, Certificato di Cittadinanza, Certificato di Esistenza in Vita, Certificato di Residenza, Certificato Anagrafico di Stato Civile (All. 5) e in data 11/05/2022 sono stati acquisiti presso il comune di Viterbo Estratto per Riassunto di Atto di Nascita.

I certificati attestano che:

**Quesito 23**

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, gravanti sull'immobile oggetto di stima.

**Quesito 24**

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie interna netta delle unità immobiliari considerate.

Rif. Val. dest.: AGRICOLO	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
			x coef ragg.	
Professionisti operanti sul posto	400,00	600,00	500,00	netta
Agenzie immobiliari	450,00	600,00	525,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2020)	300,00	500,00	392,00	lorda/tram.
coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,98				
OMI (2° Sem. 2021)	400,00	600,00	400,00	lorda
coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,80				

Media dei valori per la destinazione: AGRICOLA	454,25	
--	--------	--

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U.	Edif.	Dotazione	Coeff.
				Conser e Manut	Conser e Manut	Impiant.	Globale
AGRICOLA	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,42

Determinazione del più probabile valore di stima.

Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
AGRICOLA	454,25	1,42	645,035

### **Lotto unico**

#### **DEPOSITO AGRICOLO** (F. 53 P.LLA 74)

NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Valore unitario di 645,03 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 366,63

Il valore del bene sarà pari a:

mq 366,69 x € 645,03 = € 236.526,05

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale € 180.000,00. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:



Immobile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione con arrotondamento
Abitazione	236.526,05€	180.000,00 €	<b>56.500,00 €</b>

**Quesito 25**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i fattori intrinseci ed estrinseci propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, l'ubicazione ed esposizione, le condizioni generali del fabbricato e l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo, agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione del valore è stata fatta utilizzando la superficie interna netta del bene da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro

quadrato, determinato secondo le indicazioni sopra riportate.

**Quesito 26**

Le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, ed adottando una scala di merito che preveda i seguenti giudizi: scarse; insufficienti; sufficienti; buone; ottime, si può ragionevolmente affermare che siano valutabili in **ottime**.

**Quesito 27**

Non risultano contratti di locazione in essere per l'immobile pignorato. (All. 18)

**Quesiti dal 28 al 35**

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizioni impartite dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Piansano, lì 23/02/2023.

IL C.T.U.

(Geom. Daniele Silvestri)

**Allegati:**

- 1) Visure catastali;
- 2) Elaborato Planimetrico;

3) Estratto di mappa catastale;

4) Estratto atto di nascita Comune di Viterbo;

5) Certificati Anagrafici Comune di Montefiascone;

6) Certificazione Notarile;

7) Verbale di accesso del 19-05-2022;

8) Verbale di accesso del 06-06-2022;

9) Verbale di accesso del 24-10-2022;

10) Elaborato grafico permesso di costruire n 121 del 17-05-2005;

11) Permesso di costruire n 121 del 17-05-2005;

12) Planimetrie Stato Attuale;

13) Elaborato Fotografico;

14) Planimetrie Stato Attuale+Progetto;

15) Visure Ipo-catastali;

16) Atto Notaio [REDACTED] del 20-04-2005;

17) Atto Notaio [REDACTED] del 18-01-1993;

18) Comunicazione Ag Entrate Viterbo su inesistenza contratti di locazione.