

ASTE
GIUDIZIARIE®

geometra
tecnico antincendio
tributarista - revisore legale
ctu tribunale di Viterbo

(Collegio di Viterbo n. 572)
(Elenco Min.Int. n. VT00572G00033)
(Elenco Min.G.G. n. 23801)

ASTE
GIUDIZIARIE®

via E. R. Galvaligi, 2 – 01030 Vitorchiano (VT) / tel.fax 0761 370176 – cell. 338 8233606 e.mail
filippivitorchiano@gmail.com - pec cesare.filippi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzioni immobiliari
Giudice dott. Federico Bonato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

R.G. E.I. n. 42/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Versione privacy

Esperto stimatore – geometra Cesare Filippi

Nomina del 24/09/2024

Accettazione dell'incarico del 27/09/2024

Proroga concessa al 20 aprile 2025

Udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita al 24/07/2025

Udienza aggiornata al 04 febbraio 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Custode – dott. Paolo Nespica

Vitorchiano, 18 aprile 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto stimatore
geometra Cesare Filippi

Cesare Filippi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il Giudice ha assegnato all'esperto stimatore le incombenze sinteticamente qui appresso elencate

ma meglio dettagliate nel disciplinare allegato al decreto di nomina:

- 1 – verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2 – effettui le visure aggiornate presso il Catasto per verificare la correttezza dei dati esposti nel pignoramento e la loro idoneità ai fini dell'esatta individuazione dei beni in esecuzione;
- 3 – consulti i Registri Immobiliari presso la Conservatoria competente verificando gli atti trascritti nel ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare acquisendoli se non già presenti nel fascicolo e indichi tutti i passaggi di proprietà a ritroso fino al primo titolo di data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, segnalando altresì i frazionamenti e le variazioni catastali eseguite;
- 4 – predisposizione, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- 5 – acquisisca, se non già in atti, le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione del bene in esecuzione acquisendo, per i terreni, anche il certificato di destinazione urbanistica;
- 6 – consulti i registri di stato civile dei comuni interessati per definire lo stato civile dell'esecutato acquisendo la dovuta certificazione; nel caso trattasi di soggetto imprenditore l'accertamento dovrà essere condotto anche presso la CCIAA competente;
- 7 – descriva ed individui, previo accesso, l'immobile pignorato, la relazione dovrà essere completa della documentazione fotografica;
- 8 – accerti la conformità fra la descrizione del bene di cui sopra e quella contenuta nell'atto di pignoramento, specificando in caso di difformità le motivazioni;
- 9 – verifichi la corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nell'atto di provenienza, quella desumibile dagli atti catastali e quella risultante dallo stato dei luoghi, al fine di evidenziarne le eventuali difformità;
- 10 – segnali eventuali inclusioni di porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, nell'identificativo catastale indicato, procedendo ai frazionamenti del caso, nell'impossibilità nei indichi le ragioni. Di converso indichi se il bene pignorato risulti di fatto fuso con altri immobili contigui anche se dotati di identificativi catastali autonomi;

11 – precisi, nel caso il bene pignorato derivi dal frazionamento di un immobile di maggiore consistenza, se le parti derivate cedute a terzi sono diverse da quella vincolata con il pignoramento;

12 – proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ma solo nel caso che non siano necessari titoli abilitativi;

13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14 – indichi la conformità o meno delle costruzioni ai titoli abilitativi edilizio-urbanistici rilasciati e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità; nel caso di presenza di abusi edilizi questi vanno tipologicamente indicati congiuntamente all'eventuale sanatoria edilizia concessa;

15 – verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando lo stato del procedimento ed i costi per la sua conclusione; verifichi altresì che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni di cui all'art. 40 c.6 della Legge 47/1985 ovvero dell'art. 46 c.5 del DPR 380/2001 specificando i costi che risulterebbero a carico dell'aggiudicatario nel caso di proposizione della sanatoria da parte dell'aggiudicatario;

16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione;

17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, le eventuali spese condominiali non pagate, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; se del caso proceda all'individuazione di nuovi confini ma solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione;

19 – dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo alla formazione di singoli lotti indicandone i valori tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruaggi in denaro; in caso di indivisibilità del bene va espresso motivato giudizio anche alla luce delle disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c., all'art. 846 c.c. ed alla Legge 1078/1940;

20 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; proceda alle verifiche di rito presso l'Ufficio del registro e le Autorità di Pubblica sicurezza;

21 – indichi il valore locativo del bene pignorato;

22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione e proceda alle verifiche necessarie;

23 – indichi l'esistenza sui beni pignorati l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24 – determini il valore dell'immobile;

25 – indichi il criterio di stima e le fonti specifiche utilizzate;

26 – indichi le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato;

27 – segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone;

28 – fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti redigendo apposita relazione entro il termine di 90 gg. dal giuramento, depositando la relazione telematicamente;

29 – invii, a mezzo racc. A/R o pec, copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, al custode, almeno trenta gg. prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, assegnando alle parti termine massimo di 15 gg. prima della predetta udienza per far pervenute le note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30 – depositi, almeno 10 gg. prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, corredato dal quadro sinottico ma privo degli altri allegati, in forma analogica, depositi entro lo stesso termine il medesimo elaborato, completo di tutti gli allegati in modalità telematica;

31 – intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

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;

33 – alleggi alla relazione documentazione fotografica;

34 – provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai punti 1-6, nonché compiuta indicazione dei dati catastali per l'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/licenza edilizia ed eventuali sanatorie
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso con le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascr. + iscr.)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta necessaria

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

La documentazione riscontrata in atti risulta completa a mente dell'art. 567, 2° comma, del c.p.c. :

- estratti di mappa catastali, per i terreni, e schede catastali per i fabbricati,
- certificati ipotecari nel ventennio precedente il pignoramento.

QUESITO 2

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate verificando la congruità con i dati indicati nell'atto di pignoramento che ben identificano i beni soggetti a restrizione: visura n. T61557/2025. (allegato 1)

QUESITO 3

Sono stati consultati i Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Pubblicità Immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare d'interesse.

Pignoramento immobili, trascritto a Viterbo il 20/03/2024,

RP 3491– RG 4221 Rep. 671 dell'11/03/2024 Ufficiale Giudiziario Trib. Viterbo.

Qui di seguito si indicano tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti nel lasso di tempo sopra determinato; si darà contezza anche di tutti i frazionamenti e le variazioni catastali intervenute nel medesimo periodo a carico dei beni pignorati specificando su quale ex-particella di terreno insistono i fabbricati pignorati.

Qui di seguito si espongono sinteticamente le risultanze delle consultazioni.

Trascrizione del pignoramento	20.03.2024
Ventennio precedente	20.03.2004

Atti interessati dalle particelle pignorate:

C.F. foglio 8 – part. 63-131

C.T. foglio 8 – part. 64-65-133 (ex130-ex59) -135 (ex57) -

137 (ex58) -139 (ex60) -141 (ex61) -143 (ex62)



Si segnala l'omessa voltura della successione testamentaria a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx del 02/01/1974 che ha comportato in seguito una serie di incongrue intestazioni alle quali, d'Ufficio, si è data poi soluzione fino a raggiungere la congruità dell'intestazione finale.

Atti interessati dalle particelle pignorate: C.T. p.65

17/09/1978 successione testamentaria a xxxxxxxxxxxxxxx
Registr. a Viterbo al n. 50 del volume 579
Trascr. a Viterbo il 03/12/1979
Variata il 16/09/2022

25/11/2021 atto D'Ippolito E. - rep. 467
xxxxxxxxxxxx vende a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
la particella 65 pervenutagli per successione
testamentaria a xxxxxxxxxxxxxxx

Variazioni catastali interessate le particelle pignorate

Catasto Fabbricati

Foglio 8 del Comune di Caprarola

Particella 63

04/10/2018 costituzione - prat. VT0062905
Categoria F/2

Particella 131

26/11/2015 costituzione - prat. VT0078855
Tipo Mapp. prot. VT0078853
Categoria F/6

04/12/2015 costituzione - prat. VT0081040
Categoria D/10 rend. € 960,00
loc.tà Ara Petrosa snc p.T

26/10/2016 variaz. toponomastica
strada Pantanello snc p.T.

05/12/2016 variaz. nel class. prat. VT0126114
Categoria C/6 cl.7
cons. 266 mq. rend. € 343,44

22/12/2016 inserim. annot. prat. VT0135116
superficie catastale 122 mq.

Catasto Terreni

Foglio 8 del Comune di Caprarola

Particella 63

01/10/1971 impianto meccanografico
Fabbricato rurale di mq. 589

21/12/2001 tipo mappale prat. VT201167
Ente Urbano di mq. 589



Particella 64 01/10/1971 impianto meccanografico
Semin. arbor. cl.4 mq. 2469
r.d. € 7,65 - r.a. € 5,74

particella 65 01/10/1971 impianto meccanografico
seminativo cl.3 mq. 5530
r.d. € 21,42 - r.a. € 11,42

particella 131 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 59
seminativo cl.3 di mq. 34279
r.d. € 132,78 - r.a. € 70,81

03/06/2005 variazione di coltura
nocciololetto cl.3
r.d. € 566,52 - r.a. € 141,63

26/11/2015 tipo mappale prat. VT0078853
per nuova costruzione
ente urbano mq. 241

particella 133 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 59
seminativo cl.3 di mq. 34279
r.d. € 132,78 - r.a. € 70,81

03/06/2005 variaz. di coltura prat. VT0063544
nocciololetto cl.3
r.d. € 566,52 - r.a. € 141,63

26/11/2015 tipo mappale prat. VT0078853
per nuova costruzione
nocciololetto cl.3 di mq. 34038
r.d. € 562,53 - r.a. € 140,63

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
nocciololetto cl.3 di mq. 18029
r.d. € 297,96 - r.a. € 74,49

particella 135 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 57
seminativo cl.3 di mq. 17985
r.d. € 69,66 - r.a. € 37,15

03/06/2005 variaz. di coltura prat. VT0063544
nocciololetto cl.3 di mq. 17985
r.d. € 69,66 - r.a. € 37,15

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
nocciololetto cl.3 di mq. 9405
r.d. € 155,43 - r.a. € 38,86

14/12/2024 tabella di variaz. prat. VT0079343
orto cl.U di mq. 3153
r.d. € 35,82 - r.a. € 20,35
nocciololetto cl.3 di mq. 6252
r.d. € 103,32 - r.a. € 25,83



ASTE
GIUDIZIARIE®

particella 137 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 58
pascolo cl.U di mq. 23353
r.d. € 22,92 - r.a. € 10,85

03/06/2005 variaz. di coltura prat. VT0063544
nocciolo cl.3

ASTE
GIUDIZIARIE®

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
nocciolo cl.3 di mq. 8651
r.d. € 142,97 - r.a. € 35,74

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella 139 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 60
nocciolo cl.2 di mq. 13598
r.d. € 291,45 - r.a. € 91,30

ASTE
GIUDIZIARIE®

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
nocciolo cl.2 di mq. 6948
r.d. € 148,92 - r.a. € 46,65

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella 141 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 61
bosco ceduo cl.3 di mq. 2293
r.d. € 2,01 - r.a. € 0,36

ASTE
GIUDIZIARIE®

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
bosco ceduo cl.3 di mq. 167
r.d. € 0,15 - r.a. € 0,03

ASTE
GIUDIZIARIE®

15/12/2024 tabella di variaz. prat. VT0083969
nocciolo cl.2
r.d. € 3,58 - r.a. € 1,12

ASTE
GIUDIZIARIE®

particella 143 01/10/1971 impianto meccanografico
part. 62
uliveto cl.3 di mq. 7708
r.d. € 7,96 - r.a. € 3,98

ASTE
GIUDIZIARIE®

13/08/2018 frazionamento part. VT0054696
uliveto cl.3 di mq. 5775
r.d. € 5,97 - r.a. € 2,98

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 4

Sulla base dei documenti in atti si predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Convenzione edilizia - RG 237 RP 213 del 07/01/2005
Atto Dominicis G. rep. 67763/17888 del 04/01/2005
A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

2) Atto unilaterale d'obbligo edilizio - RG 238 RP 214
del 07/01/2005

Atto Dominicis G. rep. 67764/17889 del 04/01/2005

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx,
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3) Verbale di pignoramento immobiliare - RG 2877 RP 2165
del 06/03/2019

Atto Trib. di Viterbo rep. 200 del 25/02/2019

A favore Banca Nazionale del Lavoro spa

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

4) Ipoteca volontaria - RG 19146 - RP 2118 del 29/11/21

Atto D'Ippolito E. rep. 468/382 del 25/11/2021

A favore Banca Lazio Nord cred. coop. soc. cop. per azioni

Contro xxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Verbale di pignoramento immobiliare - RG 4221 - RP 3491
del 20/03/2024

Atto Trib. Di Viterbo rep. 671 dell'11/07/2024

A favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

QUESITO 5

Ho acquisite le mappe catastali (**allegati 2**) ed il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 3**) dei terreni rilasciato dal Comune di Caprarola in data 05/02/2025, documenti tutti che si allegano al fascicolo.

10

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 6

Ho acquisito, presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Caprarola, il Certificato Anagrafico di Stato Civile (**allegato 4**) del sig. xxxxxxxxxxxx dal quale risulta che il medesimo risulta essere di stato libero.

QUESITO 7

E' stato svolto l'accesso al compendio pignorato e qui di seguito si dà una adeguata individuazione e descrizione e nel mentre si allega l'elaborato fotografico (**allegato 5**) a miglior dettaglio.

I terreni in oggetto sono attestati sulla strada vicinale del Pantanello che si diparte dalla strada statale Cassia Cimina, sulla destra in direzione Roma, a circa 3 km. dall'abitato di Ronciglione.

La particella 65, dopo un tragitto di circa 3 km., è posizionata sulla sinistra della strada mentre la restante quota di terreni di diparte alla sua destra, in favore della comprensione della descrizione che segue si allegano al fascicolo due orto-foto. (**allegato 6**)

1) La particella 65 del foglio 8 in agro di Caprarola è posta a pochi metri dalle acque del lago di Vico sul quale comunque non ha sbocco, si presenta incolta e la sua superficie è di mq. 5.530; confina con la strada vicinale del Pantanello per l'intero fronte, con la particella 73 fronte lago e con la particella 17 ad est, la prima è intestata al xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx e la seconda a xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
n le particelle 64-1
ogono una superf

di xxxxxxxxxxxx

ASTE GIUDIZIARIE®

ento nella categ
ndi con una are
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
non include porzioni

ASTE GIUDIZIARIE®  **QUES**

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI VERONA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 11

Fatte le opportune verifiche non risulta nulla da segnalare in proposito del quesito posto.

QUESITO 12

Non risultano necessarie variazioni di sorta per l'aggiornamento dei dati catastali.

QUESITO 13

Per quanto concerne i terreni in base al P.R.G./78 ricadono tutti in zona G3 – zona agricola vincolata; in base all'adozione del P.U.G.C. con deliberazione del C.C. n. 10/2011 gli stessi ricadono in zona E – zona agricola vincolata (art. 15 N.T.A.).

Per quanto concerne i due fabbricati la loro destinazione catastale li configura come destinati all'attività agricola.

QUESITO 14

Per quanto concerne la conformità edilizio-urbanistica dei due fabbricati riscontrati in loco si riferisce quanto segue:

part. 63 – fabbricato collabente

date le sue caratteristiche costruttive e tipologiche risulta senza dubbio edificato in epoca ben precedente al 1° settembre 1967, e quindi presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caprarola non si sono rintracciate pratiche edilizie riferite all'epoca della sua costruzione; si è invece riscontrato un progetto di ristrutturazione tramite un Piano di Utilizzazione Aziendale proposto da xxxxxxxxxx, approvato in C.C. il 10/03/2021 con Delibera n. 17 (Allegato 8) al quale però non è stato dato concreto seguito con la sottoscrizione della necessaria Convenzione.

Di fatto il progetto in questione è stato utile per la determinazione del valore dell'immobile nel seguito del presente elaborato, considerando la sua volumetria recuperabile dal punto di vista edilizio urbanistico;

part. 131 – stalla

presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caprarola si è rintracciato il Permesso di Costruire n. 577/2008 rilasciato il 23/09/2009, (Allegato 9); in proposito l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola, in data 17.04.2025 ha rilasciato in proposito una Certificazione ha attestato che i grafici relativi non sono stati riscontrati nella cartella d'archivio.

In considerazione di questa circostanza, in via cautelativa, si quantificano in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) l'ammontare delle spese tecniche e sanzioni per una eventuale possibile sanatoria della costruzione stante la caratura superficiale dei terreni interessati e comunque nel rispetto normativo fissato dalle NTA al PRG Comunale.

Il fabbricato risulta denunciato al Catasto Fabbricati con scheda grafica. (Allegato 7)

La costruzione riscontrata in loco è in strutture metalliche prefabbricate con copertura leggera, è composta da n. 10 campate ad un interasse di



m. 3,00 e quindi per una lunghezza totale di m. 30,00, una larghezza di m. 7,00 ed un'altezza media di m. 3,50 circa. All'interno della tettoia sono ricavati, mediante divisori mobili leggeri in legno, diversi box per ricovero animali. Frontalmente è posizionata una piccola tettoia aggiunta in elementi con caratteri di provvisorietà di mq. 10 circa.

Non si sono rintracciati certificati di agibilità per nessuno dei due fabbricati.

QUESITO 15

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola non si è riscontrata la proposizione di pratiche di Condonò Edilizio riferite ai fabbricati sopra descritti.

QUESITO 16

Non si sono verificati gravami quali censi, livelli o usi civici sui cespiti pignorati, come attestato dal Comune di Caprarola nel rilasciato CDU.

QUESITO 17

In merito ai beni pignorati non si sono riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione o spese straordinarie deliberate, nonché procedimenti giudiziari in corso.

QUESITO 18

Si ritiene possibile vendere i beni in lotto unico in quanto la scissione della part. 65, separata dalla strada rispetto ai restanti cespiti, essa risulterebbe di valore così basso da rendere la vendita anti-economica.

QUESITO 19

L'immobile non è pignorato pro quota e quindi non si pone la problematica di una eventuale divisibilità.

QUESITO 20

Il compendio immobiliare in questione è nella disponibilità del soggetto esecutato.

QUESITO 21

La problematica non si presenta per il caso in questione.

QUESITO 22

La problematica non si presenta per il caso in questione.

QUESITO 23

Con riferimento ai beni pignorati non si sono riscontrati vincoli di inalienabilità, né si sono accertati vincoli di natura condominiale, rilievi di diritti demaniali e usi civici.

ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO 24

Qui di seguito si dettaglia in merito ai valori di stima elaborati:

part. 65 = mq. 5.530 x €/mq. 1,50 = € 8.295,00
incolto

part. 143 = mq. 5.775 x €/mq. 1,50 = € 8.662,00
uliveto

part. 64 = mq. 2.469 x €/mq. 1,50 = € 3.703,00
semin. arbor.

part. 133-139-141
(135-137)/p = mq. 29.144 x €/mq. 4,50 = € 131.148,00
noccioleto

part. (135-137)/p = mq. 14.056 x €/mq. 1,70 = € 23.895,00
orto

Superficie totale mq. 56.974

part. 131
tettoia = mq. 210 x €/mq. 120 = € 26.000,00
a detrarre per sanatoria edilizia € 5.000,00-

part. 63 = mc. 1.100 x €/mc. 30 = € 33.000,00*
fabbr. collab.

Valore totale di stima, in cifra tonda, € 230.000,00
euro duecentotrentamila/00

=====

*il valore lordo è di €/mc. 50,00 a cui si è inteso sottrarre il costo della demolizione ritenuto pari ad €/mc. 20 = valore netto €/mc. 30.

QUESITO 25

La stima del compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima viene condotta determinando il suo più probabile prezzo di mercato con metodo sintetico comparativo, dopo aver effettuato il dovuto sopralluogo e gli accertamenti che il caso richiedeva, tenendo conto delle condizioni del mercato locale e dopo aver analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

A tale scopo si sono consultate le seguenti fonti:

- 1) la Tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) elaborata peer l'anno 2024 dalla Regione Lazio e disciplinata dagli artt. 40-41 del D.P.R. 327/2001 riferita alla Regione Agraria 4^a comprendente il Comune di Caprarola;
- 2) i valori medi dei terreni agricoli per come raccolti dall'Agenzia delle Entrate riscontrandoli presenti con riferimento all'anno 2022;
- 3) i valori medi dei terreni agricoli per come determinati dalla C.C.I.A.A. di Viterbo con riferimento ai Comuni della Provincia;

4) i dati desunti dal sito *L'Idealista* con riferimento ai terreni in vendita nella provincia di Viterbo;

5) i dati accessibili sul sito *astegiudiziarie.it*

Note ai dati consultati:

- i V.A.M. della Regione coincidono sostanzialmente con i dati elaborati dall'Ag.Entr. seppur non coevi;
- i dati della C.C.I.A.A. risultano troppo generici e non specificati mirati alle diverse situazioni culturali;
- i dati desunti dal sito *L'Idealista* sono riferiti specificatamente a terreni in agro di Caprarola e con destinazione specifica a nocciolo;
- sul sito *astegiudiziarie.it* non si sono rintracciati terreni compatibili a quello in esame dal punto di vista culturale e di posizione.

Per quanto sopra esposto, elaborate le dovute relazioni fra i beni rintracciati sul mercato e quelli oggetto della presente stima, valutate le caratteristiche specifiche sia terreni e sia delle costruzioni nonché il loro stato di conservazione sono giunti alla determinazione dei seguenti valori di stima:

- terreno incolto	€/mq.	1,50	in funzione della specifica posizione
- semin.-alberato	€/mq.	1,50	
- uliveto	€/mq.	1,50	
- orto	€/mq.	1,70	
- nocciolo	€/mq.	4,50	
- tettoia	€/mq.	120,00	
al lordo dei costi di regolarizzazione urbanistica			
- fabbr. collabente	€/mc.	50,00	
al lordo degli oneri di demolizione			

QUESITO 26

Considerate le caratteristiche del compendio immobiliare oggetto di stima, la sua collocazione e consistenza, si ritengono più che buone le sue prospettive di collocamento del bene sul mercato.

QUESITO 27

La problematica non si presenta per il caso in questione.

QUESITO 28

Si è predisposta apposita relazione articolata secondo lo schema predisposto dal Giudice.

QUESITO 29

Sarà inviata copia della presente relazione ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore nei termini stabiliti.

QUESITO 30

La presente relazione sarà depositata nel fascicolo telematico, entro i termini stabiliti, completa di tutti gli allegati di cui al punto 35).

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 31

Il sottoscritto si impegna a partecipare 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.

QUESITO 32

Ho predisposto un estratto del presente elaborato, sia in forma cartacea e sia in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante della Privacy.

QUESITO 33

Allego alla presente relazione la documentazione fotografica del compendio pignorato, interna ed esterna, sempre nel rispetto alla direttiva del Garante della Privacy.

ASTE GIUDIZIARIE®

QUESITO 34

Ho redatto in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento (quadro sinottico).

QUESITO 35

Si allegano alla presente relazione i seguenti documenti:

- 1) visura catastale attuale
- 2) mappe catastale
- 3) certificato di destinazione urbanistica
- 4) certificato di stato civile
- 5) elaborato fotografico
- 6) orto-foto
- 7) scheda catastale della tettoia
- 8) estratto P.U.A.
- 9) certificazione Uff. Tec. Com.
- 10) quadro sinottico in triplice copia
- 11) visura ipotecaria attuale (iscr. + trascr.)
- 12) verbale di accesso
- 13) ricevute di consegna della bozza di ctu al custode ed alle parti

16

Vitorchiano, 18 aprile 2025

Il c.t.u. incaricato
geometra Cesare Filippi

Cesare Filippi



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Trasmissione della CTU al Custode ed alle parti.

In data 18 aprile 2025, ho inoltrato la bozza di ctu ai seguenti indirizzi:

- Custode – paolo.nespica@pec.it
- Creditore – cesarecosta@pec.ordineavvocativiterbo.it
- Debitore – andrea.temperanza@ordineavvocatiterni.it
a mano al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Intervenuto laz.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
- Intervenuto – inbanca@pec.bancalazionord.it
ripetuto l'invio in data 27 aprile 2025 ad altro indirizzo
inbanca@pec.bancalazionord.it

ottenendo per tutti gli invii il messaggio di avvenuta consegna.

Non essendomi pervenuta nei termini canonici, e per la verità neanche in momenti successivi, alcuna nota di commento all'elaborato peritale dalle parti interessate, procedo al deposito della versione definitiva della C.T.U. corredata degli allegati.

Vitorchiano, 02 maggio 2025

Il c.t.u. incaricato
geometra Cesare Filippi

