



**TRIBUNALE DI VITERBO**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**G.E. DOTT. FEDERICO BONATO**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 230/2023**



**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(versione privacy)**



**ARCH. FRANCESCA PONTANI**



La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, è stata nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Federico Bonato quale esperto stimatore e il giorno 21/03/2024 ha provveduto al deposito telematico della dichiarazione contenente l'accettazione dell'incarico quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

Il bene oggetto dell'esecuzione è il seguente:

**LOTTO UNICO**

**Comune di Viterbo**

**Catasto fabbricati**

- **Foglio 133 Particella 99 sub 132**

Categoria F/3

Foglio 133 Particella 99 Subalterno 132

Indirizzo: STRADA POGGINO SNC Piano 2

Intestati catastali:

COMUNE DI VITERBO (C.F.800008850564) Diritto di: Oneri prop. del terreno per la p.lla 99

... (C.F. ...) sede in Viterbo Diritto: oneri prop. del terreno per la P.lla 385

... (C.F. ...) nato a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 2222/10000;

... (C.F. ...) nata a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 1111/10000 in regime di comunione dei beni;

... (C.F. ...) nato a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 1111/10000 in regime di comunione dei beni;

... (C.F. ...) nato a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 3334/10000;

... (C.F. ...) nato a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 1111/10000 in regime di comunione dei beni;

... (C. ...) nata a ... il ... Diritto di: Proprietà superficiaria per 1111/10000 in regime di comunione dei beni.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 25.03.2024.

Il CTU ha richiesto una proroga, concessa dal giudice, di 30 giorni, fino alla data del 23.07.2024.

Il CTU ha richiesto una ulteriore proroga con udienza fissata per il giorno 21.11.2024 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

È stata concessa una proroga di 90 giorni con differimento di udienza per il giorno 19.02.2025.

Il CTU ha richiesto una ultima proroga, concessa dal giudice a 90 giorni, con differimento dell'udienza per il 30.04.2025.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

**Relazione**

- 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;**  
La documentazione in atti di cui all'art.567, 2°comma c. p. c. è completa.

- 2) effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**

Le visure storiche aggiornate sono state eseguite (**ALL.1**).

Sono corrispondenti i dati identificativi dell'immobile contenuti nel pignoramento con i dati desunti dalle visure catastali storiche. La categoria catastale risulta un F/3 che significa in corso di costruzione e quindi si riferisce a fabbricati non ancora ultimati.

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificandogli 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;**

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato.

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è di titolarità del sig. ... nato a ... il ... per i diritti pari a 22,22/100 di proprietà superficiaria, cui è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Sindona Maria Teresa il 25 giugno 2004, Repertorio 3002/2073, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 luglio 2004 ai NN. 11087/7984 di formalità dalla Società ... (...) con sede in Viterbo – C.F. ... (**ALL.2**).

Risultano comproprietari i sig.ri:

- ... (...) per i diritti pari a 33.34/100 deceduto in data 14.02.2024
- ... (...) e Calderone Rosa (Viterbo, 04.12.1949) per i diritti pari a 11.11/100 di proprietà superficiaria ciascuno in regime di comunione legale;
- ... (...) e ... (...) per i diritti pari a 11.11/100 di proprietà superficiaria ciascuno in regime di comunione legale.

Alla Società ... (...) il terreno sul quale ha edificato quanto di interesse è pervenuto con "Contratto di cessione del diritto di superficie da trasformare in diritto di proprietà su aree destinate ad insediamenti in località Poggino Rinaldone" rogato dal Notaio Benigni Giuseppe il 07 aprile 1993 Repertorio 44859 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 2904.1193 ai NN.5389/4386 di formalità dal Comune di Viterbo con sede in Viterbo – C.F. 8008850564 (**ALL.3**).

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

Sono stati consultati i documenti in atti Foglio 0133 Particella 00099 Subalterno 0132 (**ALL.4**).

1. TRASCRIZIONE del 03.07.2004 - Registro Particolare 7984 Registro Generale 11087 Pubblico Ufficiale SINDONA MARIA TERESA Repertorio 3002/2073 del 25.06.2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 03.07.2004 - Registro Particolare 1782 Registro Generale 11088 Pubblico Ufficiale SINDONA MARIA TERESA Repertorio 3003/2074 del 25.06.2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 222 del 14.02.2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09.09.2013.

Cancellazione totale eseguita in data 17.02.2014

3. ISCRIZIONE del 19.01.2022 - Registro Particolare 49 Registro Generale 585 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2916/12522 del 17.01.2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 24.11.2023 - Registro Particolare 14693 Registro Generale 18236 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2542 del 16.11.2023 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 15181 del 05.12.2023.
5. TRASCRIZIONE del 05.12.2023 - Registro Particolare 15181 Registro Generale 18840 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2542 del 16.11.2023 ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14693 del 2023.

**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'art. 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;***

Le mappe censuarie sono state acquisite (**ALL.5**).

Sono state acquisiti gli elaborati planimetrici a dimostrazione grafica dei subalterni del fabbricato sia quelli depositati in data 11.09.2012 sia quelli depositati in data 25.06.2018. La planimetria catastale del subalterno 132 non risulta depositata perché non è stato dato il fine lavori e parte del fabbricato risulta attualmente nella categoria catastale F/3 (**ALL.6**).

- 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);***

Il registro di stato civile è stato consultato ed è stato acquisito l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio che certifica che in data 01.08.1998 il sig. ... si è unito in matrimonio con ... in regime di separazione dei beni. Con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 06.06.2014 - 24.01.2015 n. 689/14 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (**ALL.7**).

- 7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;***

Il sopralluogo effettivo è avvenuto il giorno 24.10.2024 (**ALL.8**).

Il bene pignorato è un vano all'interno di un fabbricato situato in loc. Poggino Via Fontecedro, posto al piano secondo.

Confina con corridoio di distribuzione, sub 131 e sub 133 e area esterna.

Si accede mediante scale esterne e ascensori localizzati all'estremità in entrambi i lati del fabbricato.

Gli ascensori non sono più funzionanti per la mancata manutenzione.

La destinazione d'uso del bene staggito sul progetto approvato è "Servizi all'artigianato". Lo spazio è accessibile con due porte di accesso dal corridoio di distribuzione sul quale sono presenti anche due finestre. Sono presenti altre quattro finestre prospicienti lo spazio esterno. Gli infissi sono in alluminio. Internamente lo spazio risulta allo stato grezzo privo di impianto idraulico, elettrico, della pavimentazione, dell'intonaco.

Sono presenti solo gli allacci di predisposizione dei servizi igienici.

L'altezza interpiano risulta cm 319 la superficie utile è mq 157,80.

Risultano come spazi condominiali sullo stesso piano il corridoio di distribuzione identificato con le particelle 99 sub 35 e particella 385 sub 85 e le terrazze esterne identificate con particella 99 sub 86, 87 e 88 e particella 385 sub 36.

- 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 nel 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 indicati nel pignoramento individuano il bene attraverso la visura catastale storica, la mappa catastale e gli elaborati planimetrici necessari per l'individuazione del sub.

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



***tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;***

Il confronto tra la descrizione dei beni nei titoli di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi è stato effettuato (**ALL.9**).

Risulta corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale dell'elaborato planimetrico e tra la planimetria catastale dell'elaborato planimetrico e lo stato attuale dei luoghi.

Si evidenzia che la scheda catastale del singolo subalterno non risulta depositata tramite il DOCFA dell'Agenzia delle Entrate perché non è stato presentato il fine lavori.

- 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;***

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate. Va comunque evidenziato che risulta depositata solo la descrizione grafica dei subalterni.

Ci sono spazi comuni condominiali rappresentati dal corridoio di distribuzione e dalle terrazze.

- 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 staggito è un vano in un fabbricato a destinazione artigianale in comproprietà.

- 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;***

La scheda catastale con la rappresentazione grafica della planimetria non è stata depositata perché non è stato dato il fine lavori e il sub 132 risulta in categoria F/3.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Viterbo che identifica l'immobile appartenente alla Zona D1 – Insediamenti industriali e artigianali (art. 9 delle NTA).

- 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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;***

L'immobile pignorato è un subalterno di un complesso di due fabbricati che in parte catastalmente risulta ancora in fase di costruzione.

La concessione edilizia iniziale è stata rilasciata dal Comune di Viterbo in data 08.04.1993 – Pratica Edilizia n. 881/91 e successive dichiarazioni di inizio attività nn. 181/96, 412/96, 475/96, 488/96, 130/99, 131/99, 132/99, 17/2000, 244/2000, 616/2002 (**ALL.10**).

Il subalterno 132 non presenta agibilità presentandosi attualmente allo stato grezzo (**ALL.11**).

- 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47***

**ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Attualmente sui beni oggetto dell'esecuzione non sono presenti istanze di condono.

L'agibilità non risulta richiesta perché l'immobile si presenta allo stato grezzo con il fine lavori del fabbricato non ancora depositato.

L'impresa deve presentare il fine lavori tardivo con una sanzione che varia da € 25,00 a € 500,00.

La Segnalazione certificata di Agibilità, conseguenziale al fine lavori, per un immobile non residenziale si calcola in base alla superficie per un importo di € 31,56 e un importo sanzionatorio di € 77,00 oltre gli oneri del professionista pari a € 1.500,00.

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;**

Nel certificato Usi Civici n. 15/2024/CUC si attesta che il bene è libero da censo, livello e uso civico (ALL.12).

- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, 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;**

Non è stato possibile verificare l'importo annuo delle spese condominiali per l'impossibilità di contattare l'attuale amministratore di condominio nella persona della Sig.ra ...

Conseguentemente non è stato possibile verificare se risultano oneri condominiali non saldati negli ultimi due anni.

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

Il bene è vendibile in un unico lotto.

- 19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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 pignorato è di proprietà del Sig. ... per la proprietà superficiaria pari a 2222/10000. Potrebbe essere diviso in due lotti essendo presenti due accessi ma data la attuale situazione urbanistica - edilizia dell'immobile non risulterebbe conveniente.

- 20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

L'immobile pignorato risulta libero.

- 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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**

Il bene non risulta occupato.

- 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;**

I beni non sono occupati dal coniuge separato e non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri.

Non è stato possibile verificare gli oneri di natura condominiale annuali e se risultano importi non pagati negli ultimi due anni.

Non si è proceduto a calcolare il riscatto del diritto di superficie perché non si è potuto risalire ai millesimi appartenenti al sub 132 della particella 99 e comunque il superficiario non ha adempiuto all'adempimento di tutti gli obblighi.

E' stata comunque presentata formale richiesta al Comune di Viterbo.

In riferimento ai diritti demaniali o usi civici è stato richiesto il certificato di attestazione presenza/assenza usi civici in cui non risultano diritti demaniali o usi civici (**ALL.12**).

- 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;**

Il subalterno 132 della particella 99 ha una destinazione "Servizi all'artigianato".

Ha una superficie pari a mq 157,80 e si presenta ancora allo stato grezzo senza impianti, intonaco, pavimenti e servizi.

Al valore minimo di mercato, in considerazione dello stato d'uso e di manutenzione, si è ritenuto congruo applicare una riduzione del 10%.

Comune di Viterbo Strada Poggino snc Foglio 133				
Destinazione	Mq	Valore OMI €/mq	Coefficiente %	Valore di stima €
Particella 99 sub 132	157,80	500,00/800,00 450,00	100	71.010,00
TOTALE				71.010,00

La presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità, a lavori terminati, ha un costo comprensivo degli oneri del professionista di € 1.608,56.



**25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i 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 per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;**

Si è proceduto alla stima dei terreni tramite il metodo comparativo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone. Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Sono state consultate on line le offerte in vendita di immobili appartenenti alla stessa zona forniti dalla Reale e da inserzioni di privati.

L'OMI dell'Agenzia dell'Entrate in località Poggino considera solo i valori relativi alla tipologia dei capannoni industriali con uno stato conservativo normale con un valore da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 800,00.

L'immobile risulta allo stato grezzo senza pavimento, intonaco, impianti e servizio igienico.

All'unità immobiliare è stato assegnato un valore pari a € 450,00 al mq operando le dovute decurtazioni.

**Catasto Fabbricati Foglio 133 Part. 99 sub 132**

**Valore di stima**

**€ 71.010,00 (Euro settantunomiladieci/00)**

**Oneri di regolarizzazione**

**€ 1.608,56 (Euro milleseicentootto/56)**

**Valore totale a base d'asta**

**€ 69.401,44 o meglio € 70.000 (Euro settantamila/00)**

**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;**

Il bene si trova in loc. Poggino – Rinaldone fuori dal centro storico in zona industriale artigianale interna al P.P.E. in un fabbricato in cui sono presenti molte altre attività produttive e di servizi.

**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 sono esistenti contratti di locazione.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

- ALLEGATO 1 - Visure Storiche
- ALLEGATO 2 - Atto notaio Sindona Rep. 3002
- ALLEGATO 3 - Atto notaio Benigni Rep. 44859
- ALLEGATO 4 - Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO 5 - Mappa
- ALLEGATO 6 - Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 7 - Certificati comproprietari
- ALLEGATO 8 - Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 9 - Planimetria stato attuale
- ALLEGATO 10 - Concessione edilizia e DIA 616/2002
- ALLEGATO 11 - Sopralluogo per l'agibilità
- ALLEGATO 12 - Certificato Usi Civici
- ALLEGATO 13 - Documentazione fotografica

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 29.03.2025

Il C.T.U.



