

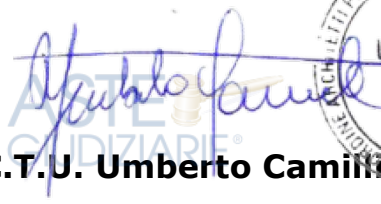
Esecuzione Immobiliare n° 76/2025 promossa da:

Barclays Bank Ireland PLC
(avv. D. De Benedetti)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 14 gennaio 2026


C.T.U. Umberto Camilli architetto



Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292

e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 76/2025, promossa dalla Barclays Bank Ireland PLC (avv. D. De Benedetti) contro il sig. [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione in data 17 luglio 2025 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio;
- ✓ il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in data 19 luglio 2025.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti dei debitori sui seguenti beni pignorati:

- ✓ diritti di piena proprietà del sig. [REDACTED] sugli immobili siti nel Comune di Nepi (VT), Via delle Robinie 2/A, così distinti al N.C.E.U. di detto Comune:
 -) Foglio 22, part. 79, sub 7, cat A/2, consistenza 6 vani,
 -) Foglio 22, part. 79, sub 6, cat C/6, consistenza 20 mq,
 -) Foglio 22, part. 79, sub 5, cat C/6, consistenza 12 mq.

Pignoramento immobiliare trascritto l'8 aprile 2024 al numero 7166 del Registro Generale e 5835 del Registro Particolare a favore della Soc. Miltonia Mortgage Finance S.r.l. con sede a Milano codice fiscale 12936690960 contro il signor [REDACTED] c.f. [REDACTED].

In data 24 ottobre 2025 il sottoscritto ed il Custode hanno effettuato l'accesso al compendio alla presenza del debitore esecutato. In quella sede il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie.

Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 1 *Verificare, 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:

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitranò attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale che viene allegata dal sottoscritto [All. A].

Quesito 2 *Effettuare 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:*

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento situati nel Comune di Nepi (VT) in Via delle Robinie 2/A è la seguente:

- ✓ bene censito al Catasto Fabbricati foglio 22 particella 79 sub 7 (Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani - Rendita 697,22 €) confinante con sub 10, sub 4, Via delle Robinie, s.a.
- ✓ bene censito al Catasto Fabbricati foglio 22 particella 79 sub 6 (Categoria C/6 - Classe 3 - Consistenza 20 mq - Rendita 24,79 €) confinante con sub 10, sub 4, Via delle Robinie, s.a.
- ✓ bene censito al Catasto Fabbricati foglio 22 particella 79 sub 5 (Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 12 mq - Rendita 10,54 €) confinante con sub 10, sub 4, Via delle Robinie, s.a.

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

Quesito 3 *Consultare 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, ed indicare 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 di 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:

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'

Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 79 Sub 7 – Sub 6 – Sub 5

- ✓ L'attuale proprietario dell'immobile per i diritti di piena proprietà è il signor [REDACTED] nato a Caltanissetta il 1° novembre 1965 c.f. [REDACTED]. Tale intestazione è derivata da Atto di Compravendita, in favore dei signori [REDACTED] nata a Monterotondo (RM) il 15 gennaio 1973 c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Roma il 20 settembre 1969 c.f. [REDACTED], del 6 giugno 2005 del notaio Giorgio Giorgi Repertorio 90854 trascritto a Viterbo il 7 giugno 2005 ai nn. 6877/10854 [All. B]. Al momento dell'acquisto il sig. [REDACTED] era di stato civile libero.
- ✓ Anteriormente a questa data i proprietari dell'immobile per i diritti congiunti di piena proprietà erano i signori [REDACTED] nata a Monterotondo (RM) il 15 gennaio 1973 c.f. [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] nato a Roma il 20 settembre 1969 c.f. [REDACTED] per la quota di ½. Tale intestazione è derivata da Atto di Compravendita, in favore della signora [REDACTED] nata a Roma il 19 febbraio 1987 c.f. [REDACTED] dell'11 febbraio 2000, del notaio Schioppa Adriana Repertorio 59075 trascritto a Viterbo il 21 febbraio 2000 ai nn. 1734/2240 [All. C].
- ✓ Anteriormente a questa data la proprietaria dell'immobile per i diritti di piena proprietà era la signora [REDACTED] nata a Roma il 19 febbraio 1987 c.f. [REDACTED]. Tale intestazione è derivata da Atto di Compravendita, in favore della Soc. 4M s.r.l. con sede a Oriolo Romano (VT) c.f. 01385350564, del 23 giugno 1998 del notaio Schioppa Adriana Repertorio 20952 trascritto a Viterbo il 29 giugno 1998 ai nn. 4968/6792.

Catasto Terreni: Foglio 22 Particella 79 ente urbano [All. V]:

- ✓ Dal 15 luglio 1994 al 24 giugno 1996 intestataria della particella era la Soc. 4M s.r.l. con sede a Oriolo Romano (VT) c.f. 01385350564 per diritto da verificare. Tale intestazione è derivata da Atto del 15 luglio 1994 notaio Annibaldi Repertorio 36537 Registrato al n. 4313 in data 21 luglio 1994.
- ✓ Anteriormente a questa data dal 23 settembre 1972 al 15 luglio 1994 intestatario della particella era il sig. [REDACTED] nato ad Oriolo Romano (VT) il 23 maggio 1924 c.f. [REDACTED] per diritto da verificare.

Tale intestazione è derivata da Atto del 23 settembre 1972 Pubblico Ufficiale Segretario COM sede Nepi Repertorio 1884 Registrato al n. 1214 in data 8 novembre 1972.

- ✓ Anteriormente a questa data dal 13 gennaio 1969 al 23 settembre 1972 intestatario della particella era il sig. [REDACTED] nato ad Oriolo Romano (VT) il 23 maggio 1924 c.f. [REDACTED] per diritto di Livellario.

Tale intestazione è derivata da Atto del 13 gennaio 1969 Pubblico Ufficiale Marini A. Repertorio 10294 Registrato al n. 1183.

- ✓ Anteriormente a questa data dal 13 gennaio 1969 al 13 gennaio 1969 intestatario della particella era: la sig.ra [REDACTED] nata a Montefiore dell'Aso (AP) il 4 gennaio 1936 per diritto di Livellario in parte; il sig. [REDACTED] nato a Roma il 20 novembre 1937 c.f. [REDACTED] per il diritto di Livellario in parte; il Comune di Nepi c.f. 00088940564 per il diritto del Concedente.

Tale intestazione è derivata da Frazionamento del 13 gennaio 1969 in Atti al n. 5473 dal 2 gennaio 1973.

STORICO PARTICELLE CATASTALI

Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 79 Sub 7 [All. D]:

Situazione attuale dell'immobile che conferma quella della Costituzione avvenuta in data 11 settembre 1996. Risulta confermato l'identificativo, la qualità, il classamento.

Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 79 Sub 6 [All. E]:

Situazione attuale dell'immobile che conferma quella della Costituzione avvenuta in data 11 settembre 1996. Risulta confermato l'identificativo, la qualità, il classamento.

Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 79 Sub 5 [All. F]:

Situazione attuale dell'immobile che conferma quella della Costituzione avvenuta in data 11 settembre 1996. Risulta confermato l'identificativo, la qualità, il classamento.

Quesito 4 ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

Elenco sintetico delle formalità [All. G]

Catasto Fabbricati: Foglio 22 Particella 79 Sub 7 – Sub 6 – Sub 5

1. TRASCRIZIONE del 29 giugno 1998 n° 4968 del Registro Particolare e n° 6792 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriana Schioppa Repertorio n° 20952 del 23 giugno 1998 – Atto tra vivi - Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: Soc. 4M s.r.l. – c.f. 03185350564

Nota di Trascrizione allegata.

2. ANNOTAZIONE del 16 febbraio 2000 n° 118 del Registro Particolare e n° 1947 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriana Schioppa Repertorio 29129 dell'11 dicembre 1998 – Annotazione a Iscrizione – Restrizione beni.

A favore: Banca di Roma S.p.A. – c.f. 00644990582

Contro: Soc. 4M s.r.l. – c.f. 03185350564

Formalità di riferimento: Iscrizione 1045 del 1995

Nota di Trascrizione allegata.

3. TRASCRIZIONE del 21 febbraio 2000 n° 1734 del Registro Particolare e n° 2240 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriana Schioppa Repertorio 59075 dell'11 febbraio 2000 – Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

4. ISCRIZIONE del 21 febbraio 2000 n° 366 del Registro Particolare e n° 2241 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Adriana Schioppa Repertorio 59076 dell'11 febbraio 2000 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Banca UCB S.p.A. – c.f. 09464450155

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

5. TRASCRIZIONE del 18 luglio 2003 n° 9851 del Registro Particolare e n° 12559 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Giorgi Repertorio 84959/16724 del 15 luglio 2003 – Atto tra vivi – Preliminare di vendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

6. TRASCRIZIONE del 7 giugno 2005 n° 6877 del Registro Particolare e n° 10854 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Giorgi Repertorio 90854/18640 del 6 giugno 2005 – Atto tra vivi – Compravendita.

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

7. ISCRIZIONE del 7 giugno 2005 n° 1664 del Registro Particolare e n° 10855 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giorgio Giorgi Repertorio 90855/18641 del 6 Giugno 2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Unicredit Banca S.p.A. – c.f. 12931320159

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n° 932 del 27 maggio 2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17 maggio 2011
- Cancellazione totale eseguita in data 17 giugno 2011 (art. 13 comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art 40 bis D.Lgs 385/1993)

Nota di Trascrizione allegata.

8. ISCRIZIONE del 12 maggio 2011 n° 998 del Registro Particolare e n° 7710 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Carlo Gaddi Repertorio 18835/13852 del 10 Maggio 2011 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Barclays Bank PLC – c.f. 80123490155

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] Debitore non datore di ipoteca

Nota di Trascrizione allegata.

9. TRASCRIZIONE dell'8 maggio 2025 n° 5835 del Registro Particolare e n° 7166 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo Repertorio 1214 dell'8 aprile 2025 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: Soc. Miltonia Mortgage Finance s.r.l. – c.f. 12936690960

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Atto di cui alla presente procedura.

Nota di Trascrizione allegata.

Quesito 5 *Acquisire, 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. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta*

documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:

Si allegano alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 22 [All. A], le planimetrie catastali dei sub 7 [All. H], 6 [All. I] e 5 [All. J] della Particella 79 e l'elaborato planimetrico [All. K] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta dei beni.

Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, 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):*

Dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia [All. L] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi (VT) risulta che il sig. [REDACTED] è nato a Caltanissetta il 1° novembre 1965 ed è residente nel Comune di Nepi (VT) in Via delle Robinie 2/A. Il nucleo familiare è composto, oltre lo stesso [REDACTED], dal figlio [REDACTED], nato a Roma il 17 gennaio 2010, c.f. [REDACTED].

Dal Certificato di Stato Civile [All. M] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Nepi (VT) risulta che il sig. [REDACTED] è di stato civile libero dal 22 marzo 2024 per divorzio dalla signora [REDACTED], nata a Roma il 30 luglio 1973.

Dal Certificato di matrimonio con annotazioni [All. N] estratto dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Roma risulta che il sig. [REDACTED] si è sposato in data 29 dicembre 2007 con la signora [REDACTED] nata a Roma il 30 luglio 1973 scegliendo il regime della separazione legale dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Viterbo n° 741/2013 del 16 maggio 2013 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n° 384/2024 del 22 marzo 2024 – 25 marzo 2024 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Quesito 7 *Descrivere, 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 sgombrò, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di*

documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:

Le unità oggetto della presente procedura si trovano nel Comune di Nepi, nella zona residenziale di Colle Farnese, una zona a vocazione esclusivamente residenziale situata lungo Via Nepesina, arteria stradale che collega il centro abitato di Nepi con la S.S. 2 Cassia Cimina.

Gli immobili pignorati occupano la porzione sud-orientale della quadrifamiliare della quale sono parte e sono posti all'angolo tra Strada Monte Bianchello e Via delle Robinie dove si trovano sia l'ingresso pedonale che il cancello carrabile [All. O – foto 01].

L'unità residenziale (particella 79 sub 7) è disposta su tre livelli complessivi: piano seminterrato con magazzino, piano terra con gli spazi residenziali affacciati sul giardino di proprietà parte pavimentato e parte a prato, piano sottotetto con ambienti di servizio; il garage (particella 79 sub 6) è posto al piano seminterrato ed ha la rampa di collegamento con Via delle Robinie; il posto auto (particella 79 sub 5) si trova lungo Via delle Robinie di fianco alla rampa.

La proprietà è recintata verso la strada con un muretto in tufo e ringhiera metallica con siepe.

L'immobile è un edificio in muratura portante di discreta fattura realizzata nella metà degli anni '90 con tetto a falde, la finitura esterna è con intonaco e tinta di colore rosa.

La descrizione interna inizia dal piano terreno al quale si accede passando dal giardino [All. O – foto 02] e varcando il portone esterno; si entra così nella zona living di 24,50 mq [All. O – foto 03] con cucina aperta di 6,00 mq [All. O – foto 04], con accesso diretto all'esterno tramite porta-finestra.

Attraverso un disimpegno si passa alla zona notte con il primo bagno di 6,20 mq al servizio di questo livello [All. O – foto 05] dotato di finestra per l'aerazione naturale, una camera di 9,30 mq [All. O – foto 06] e la camera principale di 13,60 mq [All. O – foto 07] con accesso diretto all'esterno tramite porta-finestra.

Attraverso una scala interna in muratura con gradini in pietra [All. O – foto 08] si scende al livello seminterrato dove si trovano due locali magazzini, uno attualmente adibito a taverna di 45,00 mq [All. O – foto 09] ed il secondo dove è stato realizzato un bagno di 10,20 mq al servizio di questo piano e dotato di una finestra alta per l'aerazione naturale [All. O – foto 10]. In questo piano si trova anche il garage di 21,60 mq [All. O – foto 11] con accesso esterno dalla rampa [All. O – foto 12].

Il livello sottotetto è anch'esso collegato internamente con la scala in muratura, è un ambiente di oltre 40,00 mq complessivi con una altezza media di appena 1,40 m dato che nel punto più alto l'altezza è di 2,20 m e nel punto più basso l'altezza è di 0,60 m; la superficie praticabile di questo ambiente è solo la porzione in cui l'altezza minima è di 1,40 m ed è pari a 25,00 mq [All. O – foto 13]. Questo livello è dotato di lucernai per l'areazione naturale ed impianto di riscaldamento; in questo piano era previsto un lavatoio ma nella realtà è stato realizzato, modificando le tramezzature previste, un bagno di 3,60 mq con lucernaio [All. O – foto 14] ed un secondo sottotetto con altezza ridottissima che infatti non può essere considerato praticabile e viene utilizzato come locale di sgombro [All. O – foto 15].

L'appartamento ha pavimenti in gres in tutte le stanze anche se con formati e finiture differenti, i bagni e la cucina hanno anche le pareti verticali rivestite con lo stesso materiale; le altre pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio, persiane in legno per l'oscuramento [All. O – foto 16] e sono protette da grate in ferro.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da una caldaia a gas metano posta all'esterno [All. O – foto 17] che serve anche alla produzione istantanea dell'acqua calda sanitaria; l'impianto elettrico, dall'osservazione visiva effettuata, sembra essere a norma di legge.

L'appartamento è costantemente abitato e si presenta in buono stato di conservazione generale.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha potuto eseguire il rilievo metrico-strumentale delle unità alla luce del quale, raffrontando lo stato dei luoghi con le pianta di progetto allegate alle pratiche edilizie, sono emerse alcune difformità limitate al solo appartamento e riguardanti modesti cambiamenti nella distribuzione interna e la realizzazione di due bagni non previsti.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta allegata [All. U].

Superfici calpestabili:

L'unità residenziale (particella 79 sub 7) ha una superficie utile interna al piano seminterrato di 55,20 mq, al piano terra di 64,00 mq ed al piano sottotetto di 28,60 mq, oltre un giardino di 165,00 mq.

Il garage (particella 79 sub 6) ha una superficie di 21,60 mq.

Il posto auto ha una superficie di 15,00 mq.

Dati catastali:

Comune di Nepi – Catasto Fabbricati

Unità residenziale:

Sez. Urbana: /
Foglio: 22
Particella: 79
Subalterno: 7
Zona cens.: /
Categoria: A/2
Classe: 3
Consistenza: 6,0 vani
Sup. catastale: 117,00 mq escluse aree scoperte
Rendita: 697,22 euro
Confini: l'unità confina con sub 4, sub 10, Via delle Robinie, s.a.

Garage:

Sez. Urbana: /
Foglio: 22
Particella: 79
Subalterno: 6
Zona cens.: /
Categoria: C/6
Classe: 3
Consistenza: 20,00 mq
Sup. catastale: 30,00 mq
Rendita: 24,79 euro
Confini: l'unità confina con Via delle Robinie, particella 704, s.a.

Posto auto:

Sez. Urbana: /
Foglio: 22
Particella: 79
Subalterno: 5
Zona cens.: /
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 12,00 mq
Sup. catastale: 15,00 mq
Rendita: 10,54 euro
Confini: l'unità confina con Via delle Robinie, s.a.

Quesito 8

Accertare 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:

Nell'atto di pignoramento le unità sono così descritte: "[...] Porzioni Immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Nepi (VT), località Colle Farnese, Via delle Robinie n. 2/A, e precisamente:

- Appartamento distinto con l'interno numero 2 (due) disposto su tre piani collegati tra loro da scala interna, composto al piano interrato da due locali ad uso magazzino ed un locale ad uso autorimessa della superficie di metri quadrati 20 (venti) circa, con annessa rampa di accesso pertinenziale; al piano terra da soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico e corte di pertinenza esclusiva; al piano sottotetto da un locale lavatoio ed un locale stenditoio, a confine con Via delle Robinie, subalterno 4, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Dette porzioni immobiliari sono censite al NCEU del Comune di Nepi al Foglio 22, particella 79, con i seguenti subalterni:

- Subalterno 7, Cat. A/2, classe 3, vani 6, Via delle Robinie, piano S1-T-1, interno 2, rendita catastale euro 697,22 (l'appartamento);
- Subalterno 6, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 20, Via delle Robinie, piano S1, interno 2, rendita catastale euro 24,79 (l'autorimessa);
- Posto auto scoperto distinto con l'interno numero 2 (due), della superficie di mq 12 (dodici) circa, sito al piano terra, a confine con Via delle Robinie, subalterno 6 e 7, salvo altri.

Detta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Nepi al Foglio 22, particella 79, Subalterno 5, Cat. C/6, classe 1, consistenza mq 12, Via delle Robinie, piano T, interno 2, rendita catastale euro 10,54 [...]"

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione dei beni e la loro conformità con quanto contenuto nel pignoramento.

Quesito 9

Verificare 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 l'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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:

Nell'Atto di provenienza dei beni [All. B] è riportato: "[...] in Comune di Nepi, località Colle Farnese, Via delle Robinie n. 2/A e precisamente:

- appartamento distinto con il numero interno 2 (due) articolato su tre livelli, composto di un magazzino e una cantina al piano interrato; di pranzo/soggiorno, cucina, due camere, un bagno., corte esclusiva e portico al piano terra; un lavatoio e uno stenditoio al piano sottotetto; confinante con: proprietà [REDACTED], Via delle Robinie, sub 4, salvo altri;
- garage con annessa rampa pertinenziale distinto con il numero 2 (due); confinante con Via delle Robinie, sub 7, 5, 3, 9, salvo altri;
- posto auto scoperto distinto con il numero 2 (due); confinante con: Via delle Robinie, sub 6 e 7, salvo altri.

Censito nel Catasto Urbano di Nepi foglio 22 Mappale 79: sub. 7 categoria A/2 classe 3 vani 6 R.C.E. 697,22 (appartamento); s,ub. 5 categoria C/6 classe 1 mq. 12 R.C.E. 10,54 (posto auto); sub. 6 categoria C/6 classe 3 mq. 20 R.C.E. 24,79 (garage) [...]"

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7 le regolarizzazioni delle quali devono prima passare da una pratica edilizia in sanatoria e poi dall'aggiornamento della planimetria catastale.

Quesito 10

Segnalare 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; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi

sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni negli immobili pignorati di unità aliene alla presente procedura né fusioni sul piano fisico con unità confinanti.

Quesito 11 Precipare 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:

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che le unità oggetto della presente procedura non derivano da immobili di consistenza maggiore nel tempo frazionati.

Quesito 12 Procedere, 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:

Le unità immobiliari in oggetto risultano accatastate ed i classamenti risultano adeguati allo stato di fatto dei beni.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7 le regolarizzazioni delle quali devono prima passare da una pratica edilizia in sanatoria e poi dall'aggiornamento della planimetria catastale; per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:

L'edificio si trova in Zona C Sottozona C18 – Espansione Turistica-Residenziale Lottizzazione Colle Farnese Convenzionata – della vigente Variante Puntuale al Piano Regolatore Generale del Comune di Nepi; le destinazioni e le utilizzazioni dei beni pignorati sono coerenti con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:

L'unità edilizia quadrifamiliare dove si trovano i beni pignorati è stata realizzata in forza della Concessione Edilizia numero 43 del 6 ottobre 1994 [All. P] e successiva Variante con Concessione Edilizia numero 18 del 18 aprile 1995 [All. Q]

In data 18 aprile 1997 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità numero 1/97 ma lo stesso non è stato rinvenuto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale, come da apposita Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio stesso [All. R].

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità interne limitate al solo appartamento sono emerse alcune difformità limitate al solo appartamento e riguardanti modesti cambiamenti nella distribuzione interna e la realizzazione di due bagni non previsti.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta allegata [All. U].

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare) che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

Dall'Accesso agli Atti effettuato presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi non sono emerse istanze di Condono Edilizio né sull'edificio quadrifamiliare nella sua interezza né nello specifico sul bene oggetto della presente procedura.

Quesito 16 *Verificare 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:*

Da quanto indicato nella Attestazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi l'area dove è stato realizzato l'edificio oggetto della presente procedura non risulta gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico ma la

particella 79 del foglio 22 risulta gravata da canoni di affrancazione imposti con atti regionali e da canoni derivanti dalla liquidazione dell'uso civico di pascolo.

Ad una successiva richiesta del sottoscritto l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato il riscontro degli importi dei canoni tuttora incombenti che, alla data della risposta, ammontano ad € 53,04 [All. T].

Dalle ulteriori indagini fatte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo ed il relativo Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse Trascrizioni di ulteriori vincoli di natura privatistica come Servitù sulle aree in questione.

Il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità in oggetto:

IMU e TASI: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 1.007,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone lotto unico.

Quesito 19 *Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti gli immobili siti nel Comune di Nepi in Via delle Robinie 2/A, così distinti al N.C.E.U. di detto Comune:

-) Foglio 22, part. 79, sub 7, cat A/2, consistenza 6 vani,

-) Foglio 22, part. 79, sub 6, cat C/6, consistenza 20 mq,

-) Foglio 22, part. 79, sub 5, cat C/6, consistenza 12 mq.

sono pignorati nel loro intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto l'8 aprile 2024 al numero 7166 del Registro Generale e 5835 del Registro Particolare a favore della Soc. Miltonia Mortgage Finance s.r.l. con sede a Milano codice fiscale 12936690960 contro il signor [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della procedura espropriativa la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare 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 del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*

Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. S].

Le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono occupate dal debitore esecutato e dal figlio rientrante nel suo nucleo familiare.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono occupate dal debitore esecutato e dal figlio rientrante nel suo nucleo familiare.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo risulta che il bene in oggetto possa avere un bene locativo, allo stato attuale, di circa 450,00 €/mese.

Quesito 22 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono occupate dal debitore esecutato e dal figlio rientrante nel suo nucleo familiare.

Quesito 23 Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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:

I beni oggetto della presente perizia attualmente non risultano essere gravati né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale. l'area dove è stato realizzato l'edificio oggetto della presente procedura non risulta gravata da diritti civici e non ricade nel demanio civico ma la

particella 79 del foglio 22 risulta gravata da canoni di affrancazione imposti con atti regionali e da canoni derivanti dalla liquidazione dell'uso civico di pascolo.

Ad una successiva richiesta del sottoscritto l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato il riscontro degli importi dei canoni tuttora incombenti che, alla data della risposta, ammontano ad € 53,04 [All. T].

Quesito 24 *Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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 sottoscritto, per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Dato che gli immobili pignorati sono una composita unione di unità con differenti destinazioni d'uso, per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie ragguagliata da porre alla base dell'analisi:

Foglio 22 particella 79 sub 7 – sub 6 – sub 5:

Destinazione d'uso	sup.lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	80,60	1,00	80,60
Magazzino interr.	69,40	1,00	69,40
Magazzino sottot.	28,60	0,50	14,30
Portico	26,50	0,30	7,95
Garage	21,60	0,50	10,80
Giardino (25,00 mq)	25,00	0,10	2,50
Giardino (165,00 – 25,00)	140,00	0,02	2,80
Posto auto	15,00	0,10	1,50
Sommano:			189,85

Il sottoscritto, considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, ritiene di dover prendere come

riferimento il valore limite superiore della forbice trovata dalla ricerca sotto descritta applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Il Metodo 1 consiste nella ricerca dei valori di mercato forniti dalle seguenti banche dati:

- 1a) l'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.300,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 1a di 1.300,00 €/mq
- 1b) la Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 800,00 e 1.200,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 1b di 1.200,00 €/mq

Il Metodo 1 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.300,00 + 1.200,00) / 2 = 1.250,00 \text{ €/mq}$$

Il Metodo 2 consiste nella ricerca dei valori di mercato dati dai siti specializzati in compravendite immobiliari:

- 2) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 950,00 e 1.300,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 2 di 1.300,00 €/mq

Dalla media dei valori ottenuti con i Metodi 1 e 2 si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(1.250,00 + 1.300,00) / 2 = 1.275,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$\mathbf{V = (Vu \times Sct \times sl \times p \times sc \times l \times ev \times e \times r \times oa) - os - oc}$$

Vu 1.275,00 €/mq

Sct 189,85 mq

sl (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

p (coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): l'immobile è disposto su tre livelli con accesso direttamente dal piano terra passando dal giardino esclusivo e pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

sc (coefficiente correttivo che tiene conto dello stato di conservazione dell'immobile): all'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione sono apparse molto buone pertanto si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,98

l (coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile è disposto su tre livelli con la parte residenziale situata al piano terreno con doppia esposizione dotata di buona luminosità pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,98

ev (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile è disposto su tre livelli con la parte residenziale situata al piano terreno ma senza una particolare vista pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95

e (coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): l'immobile ha trenta anni di vita ma si presenta in uno stato di conservazione molto buono a testimonianza di una costante opera di manutenzione alla quale è stato sottoposto, si assume pertanto un coefficiente moltiplicatore di 0,98

r (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile provvisto di impianto autonomo si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00

oa essendo stato rilasciato il Certificato *Abitabilità* si assume questo coefficiente pari a 1,00

os per regolarizzare le difformità rilevate è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria e poi aggiornare la planimetria catastale, il costo di questo intervento può essere valutato in 4.000,00 euro onnicomprensive per tributi, sanzioni, oneri professionali e tasse; questo importo verrà detratto dal valore di stima

oc per la liquidazione del diritto civico di pascolo gravante sul bene, è necessario il pagamento di 53,04 euro; questo importo verrà detratto dal valore di stima.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (1.275,00 \times 189,85 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00) - 4.000,00 - 53,04 = 211.379,26 \text{ €}$$

Valore arrotondato a base d'asta = 211.000,00 €

duecentoundicimila/00 euro

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo.

Le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 26 *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile:*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili nel centro residenziale di Colle Farnese non siano destinati al solo mercato locale pertanto ritiene che i beni in oggetto possano avere una discreta appetibilità commerciale in virtù della posizione, della superficie e dello stato manutentivo generale.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento del sopralluogo le unità oggetto della presente esecuzione immobiliare sono occupate dal debitore esecutato e dal figlio rientrante nel suo nucleo familiare.

ALLEGATI:

A) Estratto di mappa fg. 22

- B) Atto di provenienza – Compravendita 2005
- C) Atto ante ventennio – Compravendita 2000
- D) Visura storica sub 7 – residenziale
- E) Visura storica sub 6 – garage
- F) Visura storica sub 5 – posto auto
- G) Ispezioni ipotecarie
- H) Planimetria sub 7 – residenziale
- I) Planimetria sub 6 – garage
- J) Planimetria sub 5 – posto auto
- K) Elaborato planimetrico
- L) Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- M) Certificato Stato Civile
- N) Estratto Atto di Matrimonio con annotazioni
- O) Documentazione fotografica
- P) Concessione Edilizia 43 del 6 ottobre 1994
- Q) Concessione Edilizia 18 del 18 aprile 1995
- R) Dichiarazione Responsabile UTC in merito al Certificato di Abitabilità
- S) Attestazione atti di locazione
- T) Attestazione Responsabile UTC Usi Civici e canoni di affrancazione
- U) Pianta di rilievo
- V) Visura storica fg 22 p.lla 79 – ente urbano

Viterbo, 15 dicembre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto

