

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 225/2021**

**BUONCONSIGLIO 3 SRL**

**Contro**

**\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Geom. Michele Sganappa**

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 17/11/2022**



**Giudice della Esecuzione**  
**Dr. \*\*\*\*\***

**PREMESSA:**

Che il giorno 24/02/2022, il sottoscritto geom. Michele Sganappa, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al numero 1331, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulsi i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi



sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo



stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;



- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi



l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e 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;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 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
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata



secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare tempestivamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi, la mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del testo Unico Spese Giudiziaria);

- 29) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 669 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.



- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
  - b. la visura catastale attuale,
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,



- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- f. copia atto di provenienza;
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

### **OPERE SVOLTE:**

A seguito dell'incarico ricevuto , il C.T.U. ha condotto i seguenti accessi:

- In data 18/03/2022 veniva eseguito il primo accesso, unitamente al Custode, al CTU, ed al Sig. \*\*\*\*\* delegato dall'esecutata, presso gli immobili oggetto di pignoramento;
- In data 26/04/2022 veniva eseguito accesso al Comune di Soriano nel Cimino per richiesta degli atti urbanistici;
- In data 05/05/2022 veniva eseguito accesso al Comune di Soriano nel Cimino per acquisizione di copia fotografica della documentazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di pignoramento;

*(Vedi allegato n. 1 - verbale sopralluogo);*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **QUESITO n. 1**

La documentazione risulta completa

#### **QUESITO n. 2**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono contraddistinti al Catasto del Comune di Soriano nel Cimino (VT), e censiti al:

- 1) Catasto fabbricati del predetto Comune al
  - Foglio 24 p.lla 627, sub 1, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T;
  - Foglio 24 p.lla 627, sub 2, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T;
- 2) Catasto terreni del predetto Comune
  - al foglio 24, p.lla 438, qualità Ente Urbano are 01 ca 00;

#### **QUESITO n. 3**

**Provenienza di proprietà nel ventennio:**



- a) Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità del signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* , Codice Fiscale \*\*\*\*\* , in forza di atto di compravendita in data 3 settembre 1961 n.1.006 di repertorio Notaio \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* (\*\*), trascritto a Viterbo il 26 settembre 1961 al n.4332 R.P.;
- b) con atto di compravendita in data 28 aprile 2008 n.26.922/11.572 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\* (\*\*), trascritto a Viterbo il 7 maggio 2008 ai n.ri 7314/5095, il predetto signor \*\*\*\*\* vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al signor \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\* , Codice Fiscale \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*;
- c) con atto di compravendita in data 13 maggio 2014 n.32.005/15.544 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di Orte (\*\*), trascritto a Viterbo il 15 maggio 2014 ai n.ri 6122/4920, il predetto signor \*\*\*\*\* vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla signora \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\*;

*(Vedi allegato n. 2 – atti di provenienza nel ventennio);*

### **Provenienza catastale**

#### **1) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 24 P.LLA 627 SUB 1**

##### **Catasto edilizio urbano**

- a) Costituzione del 07/05/2014 pratica n. VT0051366 in atti dal 07/05/2014;

##### **catasto edilizio terreni**

- b) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIV VIGNET, classe 3°, superficie mq 3620, R.D. L. 23.530, R.A. L. 14.480;
- c) Frazionamento del 20/12/1989 in atti dal 20/12/1989 TM B2836/85, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIV VIGNET, classe 3°, superficie mq 2700, R.D. 17.550, R.A. 10.800, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 24 p.lla 271;



- d) Revisione di elementi censuari in atti dal 09/11/1993 come da modello 26, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIVETO, classe 3°, superficie mq 2700, R.D. € 4,88, R.A. € 2,37;
- e) Frazionamento del 09/09/2002, pratica n. 93597 in atti dal 09/09/2002, foglio 24, p.lla 433, qualità ULIVETO, classe 3°, superficie mq 1410, R.D. € 2,55, R.A. € 1,24; nella variazione inoltre sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.lla 56-376-385-388-414, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 24, p.lla 57-268-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-462;
- f) Tipo mappale del 06/05/2014 pratica numero VT0050888 in atti dal 06/05/2014 presentato il 06/05/2014, foglio 24, p.lla 627, qualità Ente Urbano, superficie 1410; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.la 433;
- g) Tipo mappale del 06/05/2014, VT0050888 in atti dal 06/05/2014 presentato il 06/05/2014, foglio 24, p.lla 627, qualità Ente Urbano, superficie 1630; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.la 454;

## **2) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 24 P.LLA 627 SUB 2**

### **Catasto edilizio urbano**

- h) Costituzione del 07/05/2014 pratica n. VT0051366 in atti dal 07/05/2014;

### **catasto edilizio terreni**

- i) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIV VIGNET, classe 3°, superficie mq 3620, R.D. L. 23.530, R.A. L. 14.480;
- j) Frazionamento del 20/12/1989 in atti dal 20/12/1989 TM B2836/85, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIV VIGNET, classe 3°, superficie mq 2700, R.D. 17.550, R.A. 10.800, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 24 p.lla 271;
- k) Revisione di elementi censuari in atti dal 09/11/1993 come da modello 26, foglio 24, p.lla 56, qualità ULIVETO, classe 3°, superficie mq 2700, R.D. € 4,88, R.A. € 2,37;
- l) Frazionamento del 09/09/2002, pratica n. 93597 in atti dal 09/09/2002, foglio 24, p.lla 433, qualità ULIVETO, classe 3°, superficie mq 1410, R.D. € 2,55, R.A. € 1,24; nella variazione inoltre sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24



p.lla 56-376-385-388-414, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 24, p.lla 57-268-434-435-436-437-438-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-462-462;

- m) Tipo mappale del 06/05/2014 pratica numero VT0050888 in atti dal 06/05/2014 presentato il 06/05/2014, foglio 24, p.lla 627, qualità Ente Urbano, superficie 1410; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.la 433;
- n) Tipo mappale del 06/05/2014, VT0050888 in atti dal 06/05/2014 presentato il 06/05/2014, foglio 24, p.lla 627, qualità Ente Urbano, superficie 1630; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.la 454;

## **2) Immobile individuato al c.f. AL FOGLIO 24 P.LLA 438**

### **Catasto edilizio urbano**

- o) Nessuna Corrispondenza;

### **catasto edilizio terreni**

- p) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 24, p.lla 57, Fabbricato Rurale, superficie mq 380;
- q) Variazione d'Ufficio del 20/12/1989 in atti dal 20/12/1989, T.M. B2836/85, foglio 24, p.lla 57, qualità Fabbricato Rurale, superficie 1590mq, comprende i numeri 267-271 dello stesso foglio;
- r) Variazione d'Ufficio del 20/12/1989 in atti dal 20/12/1989, T.M. B2836/85, foglio 24, p.lla 57, qualità Fabbricato Rurale, superficie 1590mq;
- s) Variazione d'Ufficio del 20/12/1989 T.M. B2836/85, foglio 24, p.lla 57, qualità Ente Urbano, superficie 1590mq;
- t) Frazionamento del 09/09/2002 pratica n. 93597 in atti dal 09/09/2002 foglio 24, p.lla 438, Ente urbano superficie 100mq, nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 24 p.lla 56-376-385-388-414, sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 24 p.lla 57-268-433-434-435-436-437-439-440-441-442-443-444-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456—457-458-459-460-461-462-463;

*(Vedi allegato n. 3 – visure storiche ed estratto di mappa);*



#### QUESITO n. 4

**Alla data del 09/05/2022 per l'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- a) Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo in data 15 maggio 2014 ai n.ri 6123/592 per la somma complessiva di Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila e zero centesimi), di cui Euro 260.000,00 (duecentosessantamila e zero centesimi) per capitale, Euro 61.620,00 (sessantunomilaseicentoventi e zero centesimi) per interessi ed Euro 198.380,00 (centonovantottomilatrecentottanta e zero centesimi) per spese, contro la predetta signora \*\*\*\*\* ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE – SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Ronciglione (VT), Codice Fiscale 00086710563, con domicilio ipotecario eletto in Ronciglione (VT), via Roma n. 83, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 13 maggio 2014 n.32.006/15.545 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\* (\*\*), concesso alla medesima datrice di ipoteca;
- b) Pignoramento trascritto a Viterbo in data 15 novembre 2021 ai n.ri 18277/14587 contro la predetta signora \*\*\*\*\* ed a favore della "BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

*(Vedi allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie);*

#### QUESITO n. 5

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Soriano Nel Cimino, Protocollo Partenza N. 8144/2022 del 12-05-2022, risulta che i terreni oggetto di pignoramento hanno la seguente destinazione

FOGLIO	NUMERO	ZONA	DESTINAZIONE URBANISTICA	%
24	438	E1	E1 - Agricolo (Artt. 19 e 20 delle NTA)	33.34
24	438	C2	C2 - Espansione di edilizia urbana estensiva (Art. 16 delle NTA)	66.66
24	627	E1	E1 - Agricolo (Artt. 19 e 20 delle NTA)	15.68
24	627	C2	C2 - Espansione di edilizia urbana estensiva (Art. 16 delle NTA)	84.31

*(Vedi allegato n. 8 – certificati di destinazione urbanistica)*



## QUESITO n. 6

Dai registri anagrafici risulta che:

L'esecutata, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*), il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\*, ha contratto matrimonio il giorno \*\*\*\*\* nel Comune di \*\*\*\*\* (\*\*\*) con \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) e con atto in data \*\*\*\*\* a rogito del notaio \*\*\*\*\* gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Attualmente l'esecutata risulta Residente nel Comune di \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, e nel nucleo familiare risulta oltre all'esecutata la figlia \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* (\*\*\*) c.f. \*\*\*\*\*;  
*(Vedi allegato n. 5 – certificati anagrafici e di residenza)*

## QUESITO n. 7

### Descrizione del bene oggetto di pignoramento:

L'immobile pignorato è costituito da due unità in corso di costruzione oltre all'area pertinenziale e un piccolo reflu di area urbana il tutto sito nel Comune di Soriano Nel Cimino, all'interno di un comparto di recente urbanizzazione, lungo via Francesco Farinelli circondato da lotti con villini plurifamiliari.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono contraddistinti al Catasto del Comune di Soriano nel Cimino (VT), e censiti al:

- 1) Catasto fabbricati del predetto Comune
  - Foglio 24 p.lla 627, sub 1, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T, comprendente 75 mq abitativi, 22mq di portico, 94mq di magazzino, area esterna esclusiva di circa 200mq;
  - Foglio 24 p.lla 627, sub 2, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T, comprendente 72 mq abitativi, 26mq di portico, 90mq di magazzino, area esterna esclusiva di circa 200mq;
- 2) Catasto terreni del predetto Comune
  - foglio 24, p.lla 438, qualità Ente Urbano are 01 ca 00;



Gli immobili sono confinanti a nord con le p.lle 36 e 536, a ovest con il sub 3 della p.lla 627, a sud con il sub 5 della p.lla 627 e a est con la p.lla 57, tutte dello stesso foglio 24 del Comune di Soriano nel Cimino.

L'edificio nel suo complesso comprende una quadrifamiliari in corso di costruzione ed è disposto su due livelli, il piano seminterrato e terra.

L'accesso all'immobile avviene mediante la pubblica via Francesco Fanti, dalla quale poi diparte un corridoio pedonale e carrabile individuato con le p.lle 436 e 446 del foglio 24, in testa ad altra ditta ma, con servitù di passaggio per gli immobili in pignoramento.

L'oggetto di pignoramento comprende la porzione della palazzina posta a nord-est ove insistono due unità cielo terra e la relativa area pertinenziale, la strada di accesso al piano sottostrada è individuata come bene comune non censibile sub 7 esclusivo ai sub 1 e 2 il tutto come meglio identificato nell'elaborato planimetrico catastale.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., mentre le pareti di tamponatura sono in blocchi di laterizio, esternamente è stato apposto un cappotto in polistirene nella porzione abitativa, i solai orizzontali sono in latero cemento, la copertura non è stata completata, manca il getto della soletta e non sono stati realizzati i solai dei portici.

Nell'immobile contraddistinto con il sub 1 è stata realizzata la struttura della scala di collegamento tra i due piani mentre nel sub 2 non è presente.

Le tramezzature divisorie interne sono parzialmente eseguite, mancano tutte le opere di finitura, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti, gli allacci alle reti tecnologiche, allo scarico dei reflui.

Il lotto è parzialmente recintato con rete metallica e pali in calcestruzzo, non sono presenti le sistemazioni esterne, quali muretti di recinzione, strade di accesso ai garage, giardino eccc...

Si mette in evidenza che il muro di intercapedine è realizzato a quota più bassa rispetto in progetto, quindi nella fase di ultimazione dei lavori dovranno essere concluse le opere realizzate parzialmente.



*(Vedi allegato n. 6 – documentazione urbanistica)*

### **QUESITO n. 8**

Dal confronto tra i beni indicati nel pignoramento e quelli catastali attuali non sono emerse difformità;

### **QUESITO n. 9**

Il bene pignorato corrisponde a quanto denunciato al catasto;

*(Vedi allegato n. 7 – schede catastali)*

### **QUESITO n. 10**

I fabbricati oggetto di pignoramento individuati al Foglio 24 p.lla 627, sub 1, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T, e Foglio 24 p.lla 627, sub 2, cat. F/3, Via Francesco Fanti snc, piano S1-T, hanno in comune una piccola porzione di terreno che a lavori ultimati sarà la strada per arrivare ai piani sottostrada, tale porzione è individuata come BCNC al foglio 24 p.lla 627 sub 7, solo ai sub 1 e 2.

Il sub 7 non è citato nel pignoramento.

Inoltre antistante all'ingresso privato dell'intera quadrifamiliare, è individuato il sub 5 che è un BCNC a tutti i subalterni e rappresenta una piccola area di disimpegno.

### **QUESITO n. 11**

L'immobile oggetto di pignoramento non proviene da unità in precedenza frazionate;

### **QUESITO n. 12**

Per gli immobili oggetto di pignoramento non necessita eseguire atti di aggiornamento catastale;

### **QUESITO n. 13**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento nello strumento urbanistico vigente ricadono in sottozona C2 – ESPANSIONE EDILIZIA URBANA ESTENSIVA NEL CENTRO



URBANO E NELLE FRAZIONI, in tale zona sono consentite destinazioni Abitative e Terziarie.

*(vedi allegato n. 8 – certificato di destinazione urbanistica)*

#### **QUESITO n. 14**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in forza del permesso di costruire prot. n. 25693 del 01/12/2009, riferimento S.U.E. pratica edilizia n. 16/2009, con inizio lavori del 02/12/2009, per l'esecuzione dei lavori di **"costruzione di un edificio bifamiliare di civile abitazione" (lotto 13- lottizzazione Servarella)**, sul terreno identificato al catasto rustico al foglio 24 p.lle 433-454.

Successivamente è stata presentata **"variante al permesso di costruire n. 25693 del 01/1/2009 per frazionamento in n. 4 U.I.U." mediante** Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n. 25994 del 14/12/2011.

Dal confronto dello stato attuale con i progetti presentati si rilevano delle difformità urbanistiche consistenti in:

Al Piano Seminterrato:

- Altezza interpiano maggiore di 40 cm (da ridurre durante l'ultimazione dei lavori mediante apposizione di un vespaio rialzato);
- Divisori interni diversi;
- Formazione di una portafinestra al posto della finestra;
- Il muro di intercapedine e contenimento del terreno risulta quasi 1 mt inferiore a quanto in progetto, nell'ultimazione dei lavori dovrà essere prolungato e dovranno essere tamponate le murature del magazzino ora lasciate aperte per dare luce al agazzino;
- La scala del sub 1 differisce leggermente nella disposizione progettuale;

Al Piano Terra:

- Altezza interpiano maggiore di 30 cm (da ridurre durante l'ultimazione dei lavori mediante apposizione di un vespaio rialzato);
- Forature di porte e finestre differenti, realizzate su una tamponatura e quindi non incidono sulla parte strutturale dell'edificio;
- Divisori interni leggermente diversi all'interno del sub 2;



- Botola di accesso al tetto nel sub 2 leggermente spostata;
- Linea della pendenza falde tetto, con pendenza inferiore a quanto in progetto;

Per tutto quanto sopra l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, dovrà essere presentata pratica di ultimazione lavori e sanatoria con accertamento di conformità urbanistico.

Le spese per l'accertamento di conformità si possono determinare in:

- SCIA in sanatoria comprendente elaborati, relazione, foto ecc.....€ 1500,00
- Sanzione amministrativa L.R. 15/2008, ricadente all'interno delle opere di cui all'art 18 ove la comma 4 recita quanto segue qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso ..... € 3000,00

Le spese da affrontare per l'aggiudicatario saranno pari ad € 4500,00 tale somma verrà scorporata dal valore di stima;

*(Vedi allegato 9 – raffronto progetto stato attuale)*

### **QUESITO n. 15**

Per l'immobile oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono, ma si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per la sanatoria dovrà essere presentata pratica di ultimazione lavori e sanatoria di accertamento di conformità urbanistico.

Le spese per l'accertamento di conformità si possono determinare in:

- SCIA in sanatoria comprendente elaborati, relazione, foto ecc.....€ 1500,00
- Sanzione amministrativa L.R. 15/2008, ricadente all'interno delle opere di cui all'art 18 ove la comma 4 recita quanto segue qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare il valore di



mercato di cui al comma 3, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 3 mila euro ad un massimo di 30 mila euro, in relazione alla gravità dell'abuso .....€ 3000,00

Le spese da affrontare per l'aggiudicatario saranno pari ad € 4500,00 tale somma verrà scorporata dal valore di stima;

### **QUESITO n. 16**

Dall'attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica protocollo 7707/2022 del 05/05/2022, le particelle oggetto dell'esecuzione immobiliare NON risultano presenti nell'elenco dei terreni di demanio civico.

*(Vedi allegato 10 - certificato usi civici)*

### **QUESITO n. 17**

Gli immobili rappresentano una porzione di una quadrifamiliare, non ci sono parti comuni tranne l'area antistante di ingresso alle singole unità.

L'edificio è al rustico ultimato nelle sole strutture, successivamente alla sua ultimazione dovrà essere concordata la manutenzione dell'area comune.

### **QUESITO n. 18**

Gli immobili in pignoramento sono rappresentati da due unità immobiliari in corso di costruzione, comprendenti l'area pertinenziale, un'area in comune rappresentata dalla strada di accesso al piano seminterrato e una piccola porzione di terreno a confine. Vista la natura del bene, le limitate dimensioni delle due unità, i lavori non ultimati, il sottoscritto ritiene che sia costituito un unico lotto, in modo da non deprezzare il bene.

### **QUESITO n. 19**

L'immobile è pignorato per la quota di 1/1 alla sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , coniugata, con \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* nel comune di \*\*\*\*\* (VT), Con atto in data \*\*\*\*\*



a rogito del notaio \*\*\*\*\* del distretto notarile di VITERBO E RIETI gli sposti \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni Viterbo \*\*\*\*\*.

*(Vedi allegato n. 5 – certificati anagrafici e di residenza)*

### **QUESITO n. 20**

L'immobile al momento del sopralluogo risulta libero, e non sono presenti utenze collegate alle reti pubbliche o private.

### **QUESITO n. 21**

L'immobile non risulta occupato;

### **QUESITO n. 22**

L'immobile non è occupato;

### **QUESITO n. 23**

Dall'esame degli atti di provenienza è emerso sulle aree oggetto di pignoramento le seguenti servitù:

- a) servitù passiva di passaggio di tubature trascritta a Viterbo l'8 agosto 2000 ai n.ri 10653/8090, in dipendenza di atto in data 2 agosto 2000 n.14.574 di repertorio Notaio Laretta Casadei di Orte (VT), per le particelle 56 e 57 del foglio 24, individuata per le p.lle madri che hanno scaturito successivamente tutte le p.lle oggetto del pignoramento;
- b) servitù attiva di passaggio trascritta a Viterbo l'11 dicembre 2000 ai n.ri 15799/11436, in dipendenza di atto in data 4 dicembre 2000 n.14.924 di repertorio Notaio Laretta Casadei di Orte (VT), per la particella 57 del foglio 24, individuata sulla p.lla madre che ha scaturito successivamente la p.lla 438 oggetto del pignoramento;
- c) servitù attiva di passaggio trascritta a Viterbo il 7 maggio 2008 ai n.ri 7315/5096, in dipendenza del precitato atto in data 28 aprile 2008



n.26.922/11.572 di repertorio Notaio Laretta Casadei di Orte (VT), per la quale gli immobili in oggetto hanno servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico del terreno distinto al foglio 24 p.lle 436 e 446;

- d) servitù passiva di fognatura trascritta a Viterbo il 7 maggio 2008 ai n.ri 7316/5097, in dipendenza del precitato atto in data 28 aprile 2008 n.26.922/11.572 di repertorio Notaio Laretta Casadei di Orte (VT), per la quale i terreni su cui sono stati edificati gli immobili in pignoramento costituivano servitù di fognatura a favore del terreno distinto al Catasto Terreni foglio 24 p.lle 434,435,443,444,449,453;

Gli immobili non risultano soggetti ad alcun vincolo, comunque si mette in evidenza che l'area è soggetta al rispetto delle norme tecniche di P.T.P.R. e a quanto imposto alle norme di P.R.G.

*(vedi allegato 2 – atti di provenienza)*

*(vedi allegato 4 – ispezioni ipotecarie)*

## **QUESITO n. 24**

### **Determinazione del valore**

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona, rilevati nei maggiori siti di pubblicità immobiliare i seguenti annunci:

sul sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

ANNUNCIO EK-91216460 - 01/04/2022

VILLA ALL'ASTA CONTRADA FORNACCHIA, SORIANO NEL CIMINO

Piena Proprietà su Villino unifamiliare ubicato nel Comune di Soriano nel Cimino, Contrada Fornacchia snc, sviluppatasi su tre livelli (seminterrato, terra e primo), di mq.422, composto al piano seminterrato da garage, lavanderia e taverna; al piano terra da ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio, un bagno e due portici; al piano primo da una camera da letto matrimoniale con guardaroba, un bagno ed un terrazzo. Completa la proprietà un terreno agricolo di pertinenza esclusiva di mq. 16.716 sul quale insistono una piscina ed una coltivazione di noccioli.



Prezzo € 237.937,50 quindi con un prezzo unitario di €/mq 563,83;

ANNUNCIO EK-93628064 - 04/05/2022 (immobile oggetto di asta giudiziaria)

VILLA ALL'ASTA VIA GIOVANNI XXIII 12/a, SORIANO NEL CIMINO

Piena Proprietà su Villa unifamiliare ubicata nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII n. 12/A, sviluppatasi su tre livelli (seminterrato, terra e primo), di mq. 248,30, composto al piano seminterrato da portico, salone, cucina, disimpegno, stireria, un bagno, taverna e magazzino; al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio; al piano primo da una camera da letto, un bagno ed un terrazzo. Completa la proprietà un giardino di pertinenza esclusiva.

Prezzo € 60.750,00 quindi con un prezzo unitario di €/mq 244,66;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

sul sito [www.subito.it](http://www.subito.it)

ANNUNCIO 423612180 del 13/04/2022

VILLA SINGOLA A SORIANO NEL CIMINO

Villa situata in zona consorziale, con vista panoramica, sviluppatasi su quattro livelli, di mq. 130, provvista di giardino e terreno privato, pergolato con forno a legna funzionante. Giunti all'ingresso dell'abitazione tramite una comoda passerella e non scale, siamo accolti da un ampio salone e cucina con balcone panoramico, un piccolo corridoio ci guida ai due bagni padronali ed alle tre ampie camere da letto con balcone con vista. Al piano terra si sviluppano due grandi garage attualmente allo stato grezzo con caratteristico camino in peperino da poter utilizzare allo stato di fatto come rimessa o ristrutturarli per ampliare la metratura costituendone un secondo appartamento. Annesso alla casa, un terreno privato diviso in terrazzamenti in parte già coltivato di circa, 2.500 Mq.

Prezzo € 105.000,00 quindi con un prezzo unitario di €/mq 807,69;

sul sito [www.wikicasa.it](http://www.wikicasa.it)

ANNUNCIO 11930187 del 25/02/2022



## VILLA IN VIA SP63 32, SORIANO NEL CIMINO

Soriano nel Cimino: a pochissimi chilometri da Viterbo porzione bifamiliare subito abitabile, sviluppatasi su 2 livelli, di mq 241.

Al piano terra zona giorno composta da salone molto ampio con camino, un piccolo studio con vista sul giardino, una cucina completamente ristrutturata con forno in pietra originale ,un bagno e due ulteriori stanze da adibire a piacimento mentre al piano superiore zona notte con 3 camere da letto di cui due matrimoniali , 2 bagni ed una cabina armadio il tutto circondato da un terrazzo panoramico e vivibile . La villa gode di un giardino privato circa 10.000 mq ed è coltivato con alberi da frutto, castagni ed arbusti che ci accompagnano fino all'ingresso; tramite cancello automatico si accede alla proprietà completamente recintata.

Prezzo € 235.000 quindi con un prezzo unitario di €/mq 975,10;

Preso atto dei valori rilevati dalla CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA VITERBO OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO I° SEMESTRE 2020

### Comune: Soriano nel Cimino

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione <b>bilocale</b> Euro/Mese	Locazione <b>trilocale</b> Euro/Mese	Locazione Bilocale <b>Arredato</b> Euro/mese	Locazione Trilocale <b>Arredato</b> Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200/1300	300	330	350	380	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700/850	200	250	300	350	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-600					stazionario
Posti auto coperti						
Box singoli	500					stazionario
Uffici	750-850					stazionario
Negozi	750-850					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	250					

Per tutto quanto sopra raffrontando i prezzi unitari degli annunci sopra riportati, l'osservatorio dei valori immobiliari e lo stato di fatto in corso di costruzione, dove alcune opere strutturali devono essere ultimate, e mancano tutte le rifiniture e gli impianti tecnologici, si può assumere un valore unitario di €/mq 400,00 pertanto:



Calcolo superficie commerciale:

Abitazione:	mq 75 + mq 72 =	mq 147 x 1	=	mq 147,00
Magazzini:	mq 94 + mq 90 =	mq 184 x 0,35	=	mq 64,40
Portico:	mq 22 + mq 26 =	mq 48 x 0,20	=	mq 9,60
area esterna:	mq 200 + mq 200 + mq 100 =	mq 500 x 0,10	=	mq 50,00

Determinazione valore immobile:

sup. commerciale mq 271x €/mq 400 € 108.400,00

**a detrarre spese accertamento conformità - € 4.500,00**  
per tutto quanto sopra si avrà un valore in **arrotondamento pari ad € 104.000,00**  
**(diconsi Eurocentoquattromila/00).**

### QUESITO n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato, mediante consultazione dei dati accessibili sul siti internet, l'osservatorio dei mercati immobiliari, inoltre sono state effettuate indagine in loco comparando i valori e le caratteristiche di beni noti recentemente compravenduti dei quali si conosce l'effettivo prezzo di mercato e l'immobile oggetto di valutazione.

### QUESITO n. 26

L'immobile è allo stato rustico ove per il suo completamento necessita ancora una spesa importante, inoltre dovrà essere fatto carico da parte dell'aggiudicatario anche del pagamento degli oneri concessori essendo scaduti i termini della pratica edilizia, per quanto sopra il sottoscritto ritiene che il bene non è di facile collocazione nel mercato di vendita.

### QUESITO n. 27

L'immobile non risulta locato.

*(vedi allegato 12 – verifica locazione)*

\*\*\*\*\*

**Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 17/11/2022** a spedire tramite posta raccomandata e/o posta elettronica certificata copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine di quindici (15)



giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione si compone di 26 (ventisei) pagine dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 13 (tredici) allegati.

**Elenco elaborati allegati:**

- Allegato n.1 - verbale sopralluogo;*
- Allegato n.2 - atti di provenienza del ventennio;*
- Allegato n.3 - visure storiche ed estratto di mappa;*
- Allegato n.4 - ispezioni ipotecarie;*
- Allegato n.5 - certificati anagrafici e di residenza;*
- Allegato n.6 - documentazione urbanistica;*
- Allegato n.7 - schede catastali;*
- Allegato n.8- certificato di destinazione urbanistica;*
- Allegato n.9- raffronto progetto stato attuale;*
- Allegato n.10- certificato usi civici;*
- Allegato n.11 - documentazione fotografica;*
- Allegato n.12- verifica locazioni;*
- Allegato n.13- quadro sinottico;*

Castiglione in Teverina li, 17/05/2022

H. C.T.U.  
Geom. Michele Sganappa

