TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 80/2025 promossa da:

…….

CONTRO

…….

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

Per l'udienza del 16/09/2026
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Federico Bonato

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliari promossa dalla società …….. in danno alla società ……. il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. ……., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 16/09/2026.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Corchiano, nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Corchiano, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Quesito n. 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 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 del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visura storica per immobile e planimetria catastale ufficiale –
N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 3, 6, 7 e 8.

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta n. 3

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 sono i seguenti:

IMMOBILI

- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.

- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5 – Rendita € 309,87.

Attuale Proprietà:
……... con sede a MARINO (RM) – c.f. …… – Proprietà 1/1.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di donazione a rogito Notaio Luigi De Santis, del 10/10/1972, trascritto a Viterbo (VT) nel 1972 al n. 9474 di formalità, il Sig. …….. a Corchiano (VT) il 12/04/1901, donava alla figlia ……. nata a Corchiano (VT) il 20/03/1933, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Corchiano fg. 14 p.lla 156.
- In forza di successione a ……., come sopra generalizzata, deceduta il 11/11/1998, con dichiarazione di successione n.851 vol. 954 del 07/05/1999, trascritta a Viterbo (VT) il 06/09/2001 al n. 8873 di formalità, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Corchiano fg. 14 p.lla 156, veniva assegnato ai figli …….. nato a Corchiano (VT) il 18/09/1954, con C.F. ……, e …….. nato a Polinago (MO) il 24/04/1961, con C.F. ……...
  Con testamento a rogito Notaio Giorgio Cariani del 25/06/1999 rep. 57353, trascritto a Viterbo (VT) il 20/07/1999 al n. 7648 di formalità, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Corchiano fg. 14 p.lla 156, veniva intestato esclusivamente al Sig. …… come sopra generalizzato.
  Per tale successione è stata trascritta l'accettazione tacita da parte del Sig. ……., a rogito Notaio Adriano Castaldi in data 26/06/2006 rep. 11872, trascritta a Viterbo (VT) il 18/08/2025 al n. 10897 di formalità.
  Per tale successione è stata inoltre trascritta l'accettazione tacita da parte del Sig. ……., a rogito Notaio Giorgio Cariani in data 25/06/1999 rep. 57353, trascritta a Viterbo (VT) il 18/08/2025 al n. 10898 di formalità.
- In data 07/08/2001 a seguito di frazionamento n. 2103.1/2001, veniva soppressa la p.lla 156 e veniva costituita la p.lla 569.
- Con atto di compravendita a rogito Notaio Adriano Castaldi del 26/06/2006 rep. 11872, trascritto a Viterbo (VT) il 10/07/2006 al n. 8623 di formalità, il Sig. ……., come sopra generalizzato, vendeva alla società …… con sede a Marino (RM) e con C.F. 09051761006, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Corchiano fg. 14 p.lla 569.
- In data 09/09/2008 a seguito di tipo mappale n. 132123.1/2008, la p.lla 569 veniva soppressa e veniva costituito l'ente urbano p.lla 640.
- In data 02/10/2008 a seguito di costituzione n. 4834.1/2008, venivano costituiti gli attuali immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Corchiano al fg. 14 p.lla 640 sub. 3, 6, 7 e 8.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 02/12/2025 per immobile Comune di Viterbo:
Fabbricati:
- fg. 14 p.lla 640 sub. 3, 6, 7 e 8.
Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4
Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – fg. 14 p.lla 640 sub. 3 e 7

1) **ISCRIZIONE** del 03/11/2009 - Registro Particolare 3581 Registro Generale 17902
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1221/2009 del 28/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2) **ISCRIZIONE** del 01/12/2011 - Registro Particolare 2545 Registro Generale 19287
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 442/10 del 07/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) **ISCRIZIONE** del 02/02/2012 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11935/2011 del 10/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 300 del 05/03/2012

4) **ISCRIZIONE** del 05/03/2012 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11935/2011 del 10/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 136 del 2012

5) **ANNOTAZIONE** del 11/07/2013 - Registro Particolare 1354 Registro Generale 9374
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77193/21973 del 11/02/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 913 del 2007

6) **TRASCRIZIONE** del 10/10/2013 - Registro Particolare 9504 Registro Generale 12551
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio 682 del 19/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7) **TRASCRIZIONE** del 12/05/2025 - Registro Particolare 5951 Registro Generale 7316
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1333 del 28/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8) **TRASCRIZIONE** del 18/08/2025 - Registro Particolare 10897 Registro Generale 13589
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 11872 del 26/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

9) **TRASCRIZIONE** del 18/08/2025 - Registro Particolare 10898 Registro Generale 13590
Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 57353 del 25/06/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – fg. 14 p.lla 640 sub. 6 e 8

1) **TRASCRIZIONE** del 17/02/2009 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 2465
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77194/21974 del 11/02/2009
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

2) **ISCRIZIONE** del 03/11/2009 - Registro Particolare 3581 Registro Generale 17902
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1221/2009 del 28/04/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3) **ISCRIZIONE** del 01/12/2011 - Registro Particolare 2545 Registro Generale 19287
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 442/10 del 07/05/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4) **ISCRIZIONE** del 02/02/2012 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1566
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11935/2011 del 10/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 300 del 05/03/2012

5) **ISCRIZIONE** del 05/03/2012 - Registro Particolare 300 Registro Generale 2810
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11935/2011 del 10/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 136 del 2012

6) **ANNOTAZIONE** del 11/07/2013 - Registro Particolare 1354 Registro Generale 9374
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77193/21973 del 11/02/2009
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 913 del 2007

7) **TRASCRIZIONE** del 10/10/2013 - Registro Particolare 9504 Registro Generale 12551
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE VITERBO Repertorio 682 del 19/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8) **TRASCRIZIONE** del 12/05/2025 - Registro Particolare 5951 Registro Generale 7316
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1333 del 28/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9) **TRASCRIZIONE** del 18/08/2025 - Registro Particolare 10897 Registro Generale 13589
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 11872 del 26/06/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

10) **TRASCRIZIONE** del 18/08/2025 - Registro Particolare 10898 Registro Generale 13590
Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 57353 del 25/06/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Quesito n. 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 parete dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
Quesito n. 6
Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati**,** l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
Risposte n. 5-6
Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Corchiano, relativo al fg. 14 p.lla 640.
La società M G Costruzioni srl, risulta essere di stato attivo, allegata la visura camerale.

Quesito n. 7
Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento,ecc..)
Risposta n. 7
M G Costruzioni s.r.l. proprietà per intero.

Immobile sito nel comune di Corchiano, via Sant'Antonio snc, piano seminterrato, piano terra, primo piano e secondo piano:
- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
confinante con sub 4 – sub 6, part.lla 640 ente urbano, via sant'Antonio

- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
confinante con sub 3 – sub 5, part.lla 640 ente urbano, via sant'Antonio

- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
confinante con sub 8 – sub 9, part.lla 640 ente urbano

- N.C.E.U. Comune di Corchiano - foglio 14 p.lla 640 sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5 – Rendita € 309,87.
confinante con sub 7 – sub 9, part.lla 640 ente urbano

<u>Descrizione dell'immobile:</u>
L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ubicata nel Comune di Corchiano, in via Sant'Antonio snc ed è costituita da un fabbricato che si sviluppa su quattri livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo. È composta da 7 unità immobiliari di cui 4 sono oggetto del pignoramento.
L'accesso avviene da via Sant'Antonio, posta alla quota del piano seminterrato dove sono situati i parcheggi pertinenziali delle abitazioni, mediante due distinti ingressi pedonali posti sui lati opposti del fabbricato, ciascuno dei quali porta ad una scala comune a servizio delle unità immobiliari.
La scala posta sul lato sinistro consente l'accesso al piano terra a n. 2 unità immobiliari, tra cui il sub. 3 oggetto di pignoramento e proseguendo al piano primo, la stessa scala serve il sub. 7, anch'esso oggetto di pignoramento, che occupa l'intero livello.
La scala posta sul lato destro consente l'accesso al piano terra a n. 2 unità immobiliari, tra cui il sub. 6 oggetto di pignoramento e proseguendo al piano primo, la stessa scala serve n. 2 ulteriori unità immobiliari, tra cui il sub. 8 oggetto di pignoramento.
Le unità immobiliari pignorate risultano tutte costituite da appartamenti duplex così articolati:
- sub. 3 e sub 6. con accesso dal piano terra e sviluppo su due livelli, piano terra e piano seminterrato, tra loro collegati da una scala interna esclusiva,

- sub. 7 e sub 8. con accesso dal piano primo e sviluppo su due livelli, piano primo e piano secondo, tra loro collegati da una scala interna esclusiva.

Sub 3:
Il piano terra è composto da un soggiorno di circa 28,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una cucina di circa 11,00 mq e un terrazzo di circa 37,00 mq. Il piano seminterrato è raggiungibile tramite una scala interna posta in soggiorno ed è composto da due stanze rispettivamente di circa 15,00 mq e 21,00 mq, da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede ad un bagno di circa 7,00 mq e da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede a uno spazio esterno privato di circa 6,00 mq, quest'ultima camera presenta anche un ripostiglio di 2,00 mq,
Finiture e impianti:
L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro. L'impianto elettrico risulta dotato di dispositivo salvavita, è presente l'impianto idraulico dotato di caldaia. È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con relativa rete di distribuzione ma non sono presenti i terminali. È presente una stufa allo stato attuale non collegata ad alcun sistema impiantistico. L'immobile risulta allacciato alla rete del gas metano. Sono inoltre installate due unità di climatizzazione, una in soggiorno e una nella stanza di maggiori dimensioni al piano seminterrato. Il terrazzo al piano terra, insistente sul muro di contenimento del sottostante piano seminterrato, presenta condizioni statiche fortemente compromesse, si notano crepe evidenti e agli angoli risultano installati elementi di fasciatura finalizzati al contenimento delle criticità rilevate.

Sub 6:
Il piano terra è composto da un soggiorno di circa 28,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una cucina di circa 11,00 mq e un terrazzo di circa 37,00 mq. Il piano seminterrato è raggiungibile tramite una scala interna posta in soggiorno ed è composto da due stanze rispettivamente di circa 15,00 mq e 21,00 mq, da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede ad un bagno di circa 7,00 mq e da una stanza di circa 6,00 mq da cui si accede a uno spazio esterno privato di circa 6,00 mq, quest'ultima camera presenta anche un ripostiglio di 2,00 mq,
Finiture e impianti:
L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro. L'impianto elettrico risulta dotato di dispositivo salvavita, è presente l'impianto idraulico dotato di caldaia. È presente l'impianto di riscaldamento con relativa rete di distribuzione e con i terminali in alluminio. È presente un termocamino. L'immobile risulta allacciato alla rete del gas metano. Non sono presenti unità di climatizzazione. Il terrazzo al piano terra, insistente sul muro di contenimento del sottostante piano seminterrato, presenta condizioni statiche fortemente compromesse, si notano crepe evidenti e agli angoli risultano installati elementi di fasciatura finalizzati al contenimento delle criticità rilevate.

Sub 7:
Il primo piano è composto da un soggiorno di circa 32,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una cucina di circa 11,00 mq e un terrazzo di circa 11,00 mq. Dal soggiorno si accede ad un'altra porzione del sub di circa 67,00 mq, attualmente allo stato rustico, destinata a portico e accessibile anche direttamente dal pianerottolo comune dal quale si accede all'ingresso principale dell'appartamento. Il secondo piano è raggiungibile tramite una scala interna posta in soggiorno ed è composto da una camera di circa 48,00 mq con accesso ad un terrazzo di circa 7,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una camera di circa 10,00 mq e un'altra camera di circa 20,00 mq anch'essa con accesso al medesimo terrazzo.
Finiture e impianti:
L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro. L'impianto elettrico risulta dotato di dispositivo salvavita, è presente l'impianto idraulico dotato di caldaia. È presente la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con relativa rete di distribuzione ma non sono presenti i terminali. È presente una stufa che allo stato attuale alimenta solo l'acqua calda. L'immobile non risulta allacciato alla rete del gas metano, è presente la bombola del gas in cucina.

Sub 8:

Il primo piano è composto da un soggiorno di circa 32,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una stanza di circa 11,00 mq e un terrazzo di circa 11,00 mq. Non è presente la cucina ma nel soggiorno sono presenti gli allacci per l'installazione. Il secondo piano è raggiungibile tramite una scala interna posta in soggiorno ed è composto da un bagno di circa 5,00 mq, una camera di circa 8,00 mq e una camera di circa 13,00 mq con cabina armadio di circa 6,00 mq con accesso al sottotetto, quest'ultima camera ha l'accesso ad un terrazzo di circa 4,00 mq.

Finiture e impianti:

L'unità immobiliare presenta pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con doppio vetro. L'impianto elettrico risulta dotato di dispositivo salvavita, è presente l'impianto idraulico dotato di caldaia. È presente l'impianto di riscaldamento con relativa rete di distribuzione e terminali in alluminio. L'immobile risulta allacciato alla rete del gas metano.

Valutazione complessiva:

Le condizioni generali dell'immobile, sia interne che esterne, possono essere complessivamente giudicate mediamente discrete, anche se sono presenti sui sottobalconi e frontalini evidenti tracce di umidità dovute probabilmente alla presenza di infiltrazioni dai terrazzi soprastanti.

Le criticità più rilevanti riguardano il muro di contenimento antistante l'immobile, sul quale poggiano le terrazze di uso esclusivo degli appartamenti individuati ai subalterni 3 e 6.

Tale muro ha manifestato nel corso del tempo gravi dissesti statici, come già rilevato dal precedente CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 262/2013. In particolare, veniva evidenziato come lo stesso, inadeguato a sostenere la spinta del terreno e interessato da significative infiltrazioni di acque meteoriche, si fosse progressivamente deformato e inclinato, fino a distaccarsi agli angoli in corrispondenza delle murature ortogonali, con concreto pericolo di ribaltamento verso i posti auto pertinenziali.

In conseguenza di tale situazione, nel 2017 il Comune di Corchiano ha emesso apposita ordinanza con cui è stato disposto il divieto di transito e di sosta nell'area comprendente i posti auto utilizzati per il parcheggio.

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare RGE 262/2013 veniva quindi disposto un intervento edilizio di messa in sicurezza del muro di contenimento.

In data 02/02/2018, l'ausiliario del CTU della medesima procedura, ing. Giulio Follatello, comunicava il verbale di fine lavori relativo alle opere eseguite, consistenti in:

- puntellature di sostegno realizzate con elementi lignei adeguatamente ancorati e contrastati sulla parte frontale del muro;
- cerchiature mediante fasciature in poliestere, dotate di idonei ancoraggi sulle porzioni laterali prospicienti aree di proprietà di terzi, preventivamente consenzienti.

Tali opere avevano carattere esclusivamente provvisionale e temporaneo, in attesa della realizzazione degli interventi definitivi di consolidamento. Tuttavia, allo stato attuale il muro risulta ancora in condizioni di dissesto, con la presenza delle sole opere provvisorie di messa in sicurezza.

La mancata esecuzione degli interventi definitivi è riconducibile all'inerzia della società debitrice, proprietaria di n. 4 appartamenti all'interno del condominio, il cui valore complessivo supera la metà del valore dell'intero fabbricato. Nonostante i ripetuti solleciti degli altri proprietari per la costituzione formale del condominio e la redazione delle tabelle millesimali, tale soggetto non ha mai preso parte alle convocazioni assembleari.

Tale situazione ha indotto gli altri proprietari ad adire l'autorità giudiziaria. All'esito dell'udienza dell'11/12/2024, il Giudice ha disposto:

- la nomina di un amministratore di condominio;
- la redazione delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese dei lavori di consolidamento;
- la predisposizione di un regolamento condominiale volto a disciplinare l'uso e la tutela delle parti comuni;
- l'approvazione del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori di rifacimento del muro di contenimento.

Ad oggi, il muro si presenta ancora con le opere provvisionali di messa in sicurezza. Il computo metrico estimativo redatto dall'ing. Follatello nel 2018, redatto su incarico del tribunale di Viterbo all'interno della procedura 262/13, aggiornato ai prezzi correnti, quantifica il costo degli interventi di consolidamento in circa € 80.828,00. Tale costo, in via cautelativa, verrà detratto in parti uguali dal valore delle quattro unità immobiliari pignorate, in misura pari a un quarto (1/4) per ciascuna di esse, salvo eventuali diversi accordi tra le parti o contenziosi, da definirsi sulla base delle tabelle millesimali appositamente redatte per la ripartizione delle spese relative alle opere di consolidamento del muro di sostegno.

Quesito n. 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;

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al fg 14 part.lla 640 sub 3, 6, 7, 8.

Quesito n. 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

La corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale e dallo stato dei luoghi non risulta riscontrabile, in quanto la società debitrice esecutata ha originariamente acquistato il terreno sul quale, successivamente al rilascio di idoneo titolo edilizio, ha realizzato l'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, essa risulta sostanzialmente conforme, ad eccezione di:

- piani seminterrati relativi ai subalterni 3 e 6;
- piani sottotetto relativi ai subalterni 7 e 8;

nei quali si rileva una modifica non autorizzata della destinazione d'uso.

Quesito n. 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 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 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;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 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;

Risposta n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale…) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta n. 13

Gli immobili oggetto del presente pignoramento ricadono all'interno del Piano Regolatore di Corchiano in zona B1 – Completamento e ristrutturazione edilizia.

Quesito n. 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;

Risposta n. 14

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5 – Rendita € 309,87.

Iter autorizzativo:

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corchiano, è stato possibile reperire i seguenti titoli edilizi. Il fabbricato è stato realizzato con:

- Permesso di Costruire n. 14 del 16/10/2006 pratica edilizia n. 29/2006;
- D.I.A. n. 69/2007 relativa a varianti non essenziali.
- Inizio dei lavori dichiarato in data 27/11/2006;
- Fine lavori dichiarato in data 24/11/2008;
- Certificato di agibilità rilasciato solo per i sub. 4, 5 e 9, immobili non interessati dalla presente procedura.

Difformità riscontrate
Sub 3 – Sub 6:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi alla planimetria catastale,
non risultano invece conformi rispetto ai titoli edilizi precedentemente elencati a causa delle difformità di seguito elencate:

- modifica della destinazione d'uso del piano seminterrato;
- diversa distribuzione interna al piano terra;
- spostamento di circa 40 cm della finestra del bagno al piano terra;

Le difformità riscontrate risultano sanabili solo in parte. In particolare, non sono sanabili**:**

- il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da sala hobby/deposito/stireria (destinazione non residenziale infatti non inclusa nei calcoli volumetrici allegati al titolo edilizio) a residenziale; pertanto tale superficie dovrà essere ripristinata alla destinazione originaria.

Per quanto riguarda le difformità sanabili, che riguardano le modifiche dei tramezzi interni, e la modifica dell' apertura eseguita su muratura portante, le stesse possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Corchiano, comprensiva sia delle modifiche interne sia di quelle prospettiche.
Si precisa che, data la presenza di interventi sulle murature portanti, oltre alla SCIA in sanatoria presso il Comune di Viterbo, risulta necessaria anche la presentazione di una sanatoria al Genio Civile**,** in quanto la struttura del manufatto è in muratura portante. Ai fini della sanatoria presso il Genio Civile sarà necessario procedere al calcolo strutturale delle opere realizzate, al fine di verificare il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente. Qualora dalle verifiche risulti la conformità strutturale, sarà possibile procedere alla sanatoria senza la necessità di interventi strutturali; qualora invece la struttura non rispetti i limiti normativi, si renderanno necessari interventi di adeguamento strutturale.
Tali calcoli dovranno essere redatti da un ingegnere specializzato nel settore; i relativi costi risultano di difficile quantificazione allo stato attuale, in assenza di tutti gli elementi necessari per una completa valutazione dello stato di fatto e degli eventuali interventi da eseguire.

I costi per la sanatoria possono essere stimati come segue:

- € 1.500,00 per sanzioni amministrative, salvo diverso calcolo da parte dell'Ufficio Tecnico a seguito dell'istruttoria;
- € 3000,00 circa per onorari tecnici;
- € 500,00 circa per diritti di segreteria;
  Pertanto, il costo totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile risulta pari a circa € 5.000,00**.**

Sub 7 – Sub 8:

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano conformi alla planimetria catastale,
non risultano invece conformi rispetto ai titoli edilizi precedentemente elencati a causa delle difformità di seguito elencate:

- modifica della destinazione d'uso del piano secondo;
- diversa distribuzione interna al piano primo;
- spostamento di circa 40 cm della finestra del bagno al piano primo;

Le difformità riscontrate risultano sanabili solo in parte. In particolare, non sono sanabili**:**

- il cambio di destinazione d'uso da lavatoio/stenditoio (destinazione non residenziale infatti non inclusa nei calcoli volumetrici allegati al titolo edilizio) a residenziale; pertanto tale superficie dovrà essere ripristinata alla destinazione originaria.

Per quanto riguarda le difformità sanabili, che riguardano le modifiche dei tramezzi interni, e la modifica dell' apertura eseguita su muratura portante, le stesse possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Corchiano, comprensiva sia delle modifiche interne sia di quelle prospettiche.
Si precisa che, data la presenza di interventi sulle murature portanti, oltre alla SCIA in sanatoria presso il Comune di Viterbo, risulta necessaria anche la presentazione di una sanatoria al Genio Civile**,** in quanto la struttura del manufatto è in muratura portante. Ai fini della sanatoria presso il Genio Civile sarà necessario procedere al calcolo strutturale delle opere realizzate, al fine di verificare il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente. Qualora dalle verifiche risulti la conformità strutturale, sarà possibile procedere alla sanatoria senza la necessità di interventi strutturali; qualora invece la struttura non rispetti i limiti normativi, si renderanno necessari

interventi di adeguamento strutturale.
Tali calcoli dovranno essere redatti da un ingegnere specializzato nel settore; i relativi costi risultano di difficile quantificazione allo stato attuale, in assenza di tutti gli elementi necessari per una completa valutazione dello stato di fatto e degli eventuali interventi da eseguire.

I costi per la sanatoria possono essere stimati come segue:

- € 1.500,00 per sanzioni amministrative, salvo diverso calcolo da parte dell'Ufficio Tecnico a seguito dell'istruttoria;
- € 3000,00 circa per onorari tecnici;
- € 500,00 circa per diritti di segreteria;

Pertanto, il costo totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile risulta pari a circa € 5.000,00.

Quesito n. 15
Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini della istanza dì condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto,della legge 28 febbraio1985.
Risposta n. 15
Non sono presenti attualmente istanze di condono.

Quesito n. 16
Verifichi sei 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;
Risposta n. 16
Con riferimento alla verifica della sussistenza di usi civici sul terreno oggetto di pignoramento, è stata acquisita apposita attestazione rilasciata dal Comune di Corchiano, dalla quale risulta che il terreno medesimo non è gravato da uso civico né ricade tra i terreni appartenenti a proprietà collettive.

Quesito n. 17
Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie gi 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;
Risposta n. 17
Come meglio specificato in risposta al quesito n. 7, nonostante i ripetuti solleciti degli altri proprietari per la costituzione formale del condominio e la redazione delle tabelle millesimali, la soc. debitrice esecutata non ha mai preso parte alle convocazioni assembleari.
Tale situazione ha indotto gli altri proprietari ad adire l'autorità giudiziaria. All'esito dell'udienza dell'11/12/2024, il Giudice ha disposto:

- la nomina di un amministratore di condominio;
- la redazione delle tabelle millesimali per la ripartizione delle spese dei lavori di consolidamento;
- la predisposizione di un regolamento condominiale volto a disciplinare l'uso e la tutela delle parti comuni;
- l'approvazione del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori di rifacimento del muro di contenimento.

Pertanto, ad oggi è stato costituito un condominio ed è stato redatto un regolamento condominiale al fine di poter gestire i lavori di rifacimento del muro di contenimento necessari per rendere nuovamente agibile lo spazio antistante il fabbricato destinato a parcheggio e per mettere in

sicurezza l'intero stabile. È stata inoltre effettuata una ripartizione delle spese, basata tuttavia sul computo metrico realizzato nel 2018, che ad oggi non risulta più attuabile.

Quesito n. 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 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'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

I beni in oggetto sono di proprietà del debitore esecutato e possono essere individuati 4 lotti così come di seguito individuato:

LOTTO 1
N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
LOTTO 2
N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
LOTTO 3
N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.
LOTTO 4
N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5 – Rendita € 309,87.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 risultano 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;

Risposte n. 20

In seguito alla richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento, sono stati trasmessi alla sottoscritta i contratti allegati alla presente.

Dall'esame degli stessi, risulta che tutti i contratti sono stati registrati in data successiva al 12/05/2025, data di trascrizione del pignoramento, ad eccezione dei seguenti:

- contratto n. 1343/2024, relativo al subalterno 7, attualmente occupato da un soggetto diverso dal locatore, il quale ha dichiarato di aver stipulato un contratto di affitto e che lo stesso è in corso di registrazione;

- contratto n. 1274/2021, relativo al subalterno 6, tuttora in essere.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

Gli immobili risultano attualmente occupati, pertanto si stabilisce per ogni unità abitativa un canone locativo pari a 250.00 €/mese.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. 22

Vedi risposta quesito 20/21.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità***;*** accerti l'esistenza di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, ne vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della Stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia Per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzia immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti

professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

PREMESSA:

Il costo delle opere necessarie al consolidamento del muro di sostegno antistante il fabbricato verrà detratto, in via cautelativa, pro quota in parti uguali dal valore delle quattro unità immobiliari pignorate, in misura pari a un quarto (1/4) per ciascuna di esse, salvo diversi accordi tra le parti ovvero eventuali contenziosi, da definirsi sulla base delle tabelle millesimali all'uopo predisposte per la ripartizione delle relative spese.

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come suddivisi in 4 lotti.

LOTTO 1

DATI DI CONSISTENZA

……. proprietà per intero

N.C.E.U.

- foglio 14 p.lla 640 sub. 3 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO SEMINTERRATO				
Stanza 1		21.00	0.50	10.5
Stanza 2		15.00	0.50	7.50
Stanza 3 (compreso armadio)		7.70	0.50	3.85
Stanza 4		5.90	0.50	2.95
Bagno (lavatoio da progetto)		6.60	0.50	3.30
Spazio esterno		6.30	0.20	3.15
PIANO TERRA				
Soggiorno	28.10			
Bagno	4.40			
Cucina	11.20			
Terrazzo		37.00	0.30	11.10
TOT.SUPERFICIE UTILE	**43.70**		**SUPERFICIE EQUIPARATA**	**42.35**
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				**86.05 MQ/EQ**

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO SEMINTERRATO (sup. accessoria non residenziale) = 74.60 mq x 0.50 = 37.30 mq.
Superficie secondaria(spazio esterno) = 1.90 mq.equiparati

PIANO TERRA (residenziale) = 60.20 mq
Superficie secondaria (terrazzo) = 11.10 mq. Equiparati

Superficie commerciale totale 37.30 +1.90+60.20+11.10 = 110.50 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.
L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :
Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
110.50 mq

750.00Euro/mq. sup lorda (settecentocinquantaeuro)
110.50 mq/lordi
110.50 x 750,00 =**82.875,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
82.875,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'
5000,00 €

COSTO PRO QUOTA PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO DEL MURO DI SOSTEGNO
20.207,00 €

VALORE DEL COMPENDIO
82.875,00 – 25.207,00 = 57.668,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
58.000,00 € (cinquantottomilaeuro)

LOTTO 2
DATI DI CONSISTENZA

……. proprietà per intero

N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 6 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO SEMINTERRATO				
Stanza 1		21.00	0.50	10.5
Stanza 2		15.00	0.50	7.50
Stanza 3 (compreso armadio)		7.70	0.50	3.85
Stanza 4		5.90	0.50	2.95
Bagno (lavatoio da progetto)		6.60	0.50	3.30
Spazio esterno		6.30	0.50	3.15
PIANO TERRA				
Soggiorno	28.10			
Bagno	4.40			
Cucina	11.20			
Terrazzo		37.00	0.50	11.10

TOT.SUPERFICIE UTILE	**43.70**		**SUPERFICIE EQUIPARATA**	**42.35**
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				**86.05 MQ/EQ**

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO SEMINTERRATO (sup. accessoria non residenziale) = 74.60 mq x 0.50 = 37.30 mq.
Superficie secondaria(spazio esterno) = 1.90 mq.equiparati

PIANO TERRA (residenziale) = 60.20 mq
Superficie secondaria (terrazzo) = 11.10 mq. Equiparati

Superficie commerciale totale 37.30 +1.90+60.20+11.10 = 110.50 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.
L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :
- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
110.50 mq

800.00Euro/mq. sup lorda (ottocentoeuro)
110.50 mq/lordi
110.50 x 800,00 =**88.400,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
88.400,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'
5000,00 €

COSTO PRO QUOTA PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO DEL MURO DI SOSTEGNO
20.207,00 €

VALORE DEL COMPENDIO
88.400,00 – 25.207,00 = 63.193,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
63.000,00 € (sessantatremilaeuro)

LOTTO 3
DATI DI CONSISTENZA

…….. proprietà per intero

N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 7 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5,5 – Rendita € 340,86.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO PRIMO				
Soggiorno	31.50			
Cucina	10.50			
Bagno	4.45			
Terrazzo		11.15	0.30	3.35
Portico (a rustico)		67.00	0.20	13.40
PIANO SECONDO				
Camera 1		48.00	0.30	14.40
Camera 2		9.60	0.30	2.88
Camera 3		19.35	0.30	5.80
Bagno		4.95	0.30	1.48
Terrazzo		7.30	0.30	2.20
TOT.SUPERFICIE UTILE	**46.45**		**SUPERFICIE EQUIPARATA**	**50.20**
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				**96.65 MQ/EQ**

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO PRIMO (residenziale) = 56.95 mq.
Superficie secondaria(terrazzo e portico) = 16.75 mq.equiparati

PIANO SECONDO (superficie accessoria non residenziale) = 105.65 x 0.30 = 31.70 mq
Superficie secondaria (terrazzo) = 2.20 mq. equiparati

Superficie commerciale totale 56.95+16.75+31.70+2.20 = 107.60 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.
L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :
- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
107.60 mq

700.00Euro/mq. sup lorda (settecentoeuro)
107.60 mq/lordi
107.60 x 700,00 =**75.320,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
75.320,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'
5000,00 €

COSTO PRO QUOTA PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO DEL MURO DI SOSTEGNO
20.207,00 €

VALORE DEL COMPENDIO
75.320,00 – 25.207,00 = 50.113,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
50.000,00 € (cinquantamilaeuro)

LOTTO 4
DATI DI CONSISTENZA

…….. proprietà per intero

N.C.E.U.
- foglio 14 p.lla 640 sub. 8 – cat. A/2 – classe 2 – vani 5 – Rendita € 309,87.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO PRIMO				
Soggiorno/cucina	31.50			
Camera	10.50			
Bagno	4.45			
Terrazzo		11.15	0.30	3.35
PIANO SECONDO				
Camera 1		8.20	0.30	2.46
Camera 2 (con cabina armadio)		17.90	0.30	5.37
Bagno		4.60	0.30	1.38
Terrazzo		3.70	0.30	1.11
TOT.SUPERFICIE UTILE	**46.45**		**SUPERFICIE EQUIPARATA**	**13.65**
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE				**60.10 MQ/EQ**

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO PRIMO (residenziale) = 60.40 mq.
Superficie secondaria(terrazzo) = 3.35 mq.equiparati

PIANO SECONDO (superficie accessoria non residenziale) = 42.15 x 0.30 = 12.65 mq.
Superficie secondaria (terrazzo) = 1.11 mq. equiparati

Superficie commerciale totale 60.40+3.35+12.65+1.11 = 77.50 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.
L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;

- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
77.50 mq

900.00Euro/mq. sup lorda (novecentomilaeuro)
77.50 mq/lordi
77.50 x 900,00 =**69.750,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE
69.750,00 €

COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'
5000,00 €

COSTO PRO QUOTA PER LE OPERE DI CONSOLIDAMENTO DEL MURO DI SOSTEGNO
20.207,00 €

VALORE DEL COMPENDIO
69.750,00 – 25.207,00 = 44.543,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
44.000,00 € (quarantaquattromilaeuro)

Quesito n. 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.
Risposta n. 26
In considerazione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della consistenza dell'immobile sopra descritte, si ritiene congruo il suo collocamento nel mercato attuale.

Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
Risposta n. 27
Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE
Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.
Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 26 allegati.

Viterbo lì 11/05/2026

IL C.T.U.
Arch. …….

ALLEGATI

- Verbale accesso
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali

- Quadro Sinottico lotto n.1
- Quadro Sinottico lotto n.2
- Quadro Sinottico lotto n.3
- Quadro Sinottico lotto n.4
- Contratti di affitto
- Elaborato grafico delle difformità
- Copia titoli edilizi PdC –DIA
- Certificato di collaudo finale
- Comunicazione fine lavori
- Computo metrico aggiornato per lavori di consolidamento muro
- Elaborati planimetrici_Elenco subalterni
- Ispezione ipotecaria
- Note trascrizione
- Atto di acquisto
- Atto ultraventennale
- Attestazione assenza usi civici
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Visura camerale
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica
- Perizia Versione Privacy
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato