STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Tribunale di Viterbo – Sezione esecuzioni immobiliari
Giudice esecutore: dottor Federico BONATO
Giudice onorario di Tribunale: dottor CAPPELLI
Cancelliere: n.d.
Custode giudiziario: dottoressa avvocato Maria Luisa CAPOCCIONI
Numero di ruolo generale: 27/2025
Udienza prossima fissata per il **11 febbraio 2026, ore 11:45**
Termini attuali del procedimento:

- **10 gennaio 2026** – ovvero 30 giorni prima dell'udienza di cui sopra - per la redazione della *bozza di relazione*, alle parti, a mezzo PEC o raccomandata (con indicazione alle parti della scadenza di 15 giorni per le eventuali osservazioni)
- **1 febbraio 2026** – ovvero 10 giorni prima dell'udienza di cui sopra – per il deposito della *perizia*

Parti del procedimento:

- Attore principale: [redacted]
- Parte esecutata: [redacted]

Glossario utilizzato, si riportano gli acronimi:

- ✓ CTU: *Consulente Tecnico d'Ufficio* o *Consulenza Tecnica d'Ufficio*
- ✓ CTP: *Consulente Tecnico di Parte*
- ✓ GOT: *Giudice Onorario di Tribunale*
- ✓ GOP: *Giudice Onorario di Pace*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per constatazione specifica e per valutazione

Come da incarico ricevuto dal Tribunale di Viterbo – Sezione esecuzioni immobiliari, giudice dottor Federico BONATO, nella seduta di martedì 25 marzo 2025, il sottoscritto, Dott.Agr.Vittorio Burchielli dello STUDIO TECNICO CHIODO, regolarmente iscritto all'Ordine professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Viterbo, ha provveduto a reperire tutti gli atti necessari, ad accedere agli uffici ed agli organi preposti, ad effettuare i dovuti sopralluoghi, ed alla redazione della presente allo scopo di rispondere ai quesiti elencati sulla nomina stessa e che saranno in elenco riportati.

Il sottoscritto ha provveduto, tramite contatti con le parti, a reperire tutto il materiale necessario allo svolgimento del compito affidato con l'incarico di cui sopra (allegato 1).

PREMESSA

L'opera e le prestazioni professionali di cui alla presente CTU riguardano un immobile staggito in comune di Caprarola, di seguito sommariamente descritto:

- o immobile ad uso abitativo con rispettivo lotto di terreno, in comune di Caprarola, località "Riario – Spianata D'Annibale" – accesso da pubblica via senza nome, al **catasto fabbricati** individuato con il foglio n° 39, particella n° 133, (immobile accatastato), ed al **catasto terreni** individuato con il foglio n° 39, particelle n°133 – 134 - 135. Il tutto è tratto anche dalle visure catastali attuali (allegato 2 a+b+c+d).

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

- come sopra indicato, l'immobile staggito comprende anche il bene individuato al catasto terreni **(Ente Urbano) - foglio 39 particella n°133**. Questa particella non è citata sull'atto di pignoramento e sugli atti complementari ad esso, ovvero "avvisi di espropriazione", "ispezione ipotecaria" e "nota per iscrizione a ruolo", salvo altri). Essa è comunque "graffata" in mappa catastale e costituisce l'area del fabbricato stesso



Foto aerea con sovrapposizione catastale che evidenzia il lotto ed il bene – foto tratta da "FORMAPS"

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

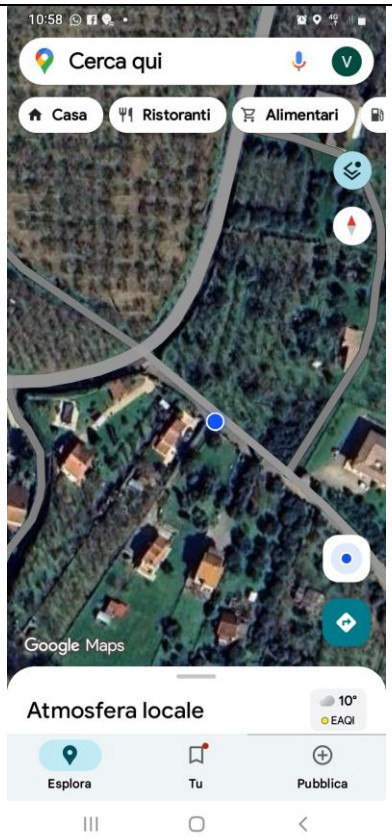


Foto aerea – foto tratta da “GOOGLE MAPS”



foto dell’immobile. In allegato si produce una documentazione fotografica di dettaglio (allegato 17)

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

RIEPILOGO CRONOLOGICO DEI FATTI

Si elencano le seguenti date e i relativi contenuti ritenuti utili:

anno 2024:

- in data 16 settembre 2024, viene emesso e successivamente notificato l'atto di precetto ai debitori. Esso è unito al fascicolo di causa
- in data 5 dicembre 2024, viene emesso e successivamente notificato l'atto di pignoramento. Esso è unito al fascicolo di causa

anno 2025:

- in data martedì 25 marzo 2025 viene redatto l'incarico in oggetto e fissata l'udienza di comparizione al 11 settembre 2025 – poi rinviata, come sotto
- in data martedì 20 maggio 2025, assieme al custode giudiziario, dottoressa avvocato Maria Luisa Capoccioni, si è provveduto ad effettuare il primo accesso ai beni pignorati. Ne segue verbale allegato (allegato 3)
- a seguire, nei mesi successivi, si è proceduto ad effettuare accesso agli uffici catastali, ipotecari e comunali, allo scopo di reperire il materiale necessario
- in data 4 agosto, a seguito di istanza, viene concessa la proroga al sottoscritto CTU e differita l'udienza di comparizione al giorno mercoledì 11 febbraio 2026 – ore 11:45
- sono quindi stati effettuati altri **tre** sopralluoghi sul posto, nel periodo giugno 2025 – novembre 2025

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La documentazione a disposizione è, all'atto della nomina del sottoscritto, così composta:

- decreto di fissazione di udienza, con nomina del CTU e del CUSTODE GIUDIZIARIO, del giorno martedì 25 marzo 2025 (allegato 1)
- atti giudiziari presenti sul fascicolo, tra cui contratto di acquisto notaio Fabrizio Fortini del 8 giugno 2007, n°5937, contratto di mutuo notaio Fabrizio Fortini del 8 giugno 2007, n°5938, atto di precetto del 16 settembre 2024, atto di pignoramento del 5 dicembre 2024, nota di trascrizione del pignoramento del 14 febbraio 2025, n°29, certificazione notarile sostitutiva notaio Vincenzo Calderini 14 febbraio 2025 ed altri correlati

La documentazione finora fornita dalle parti è la seguente:

- parte esecutata ([redacted]):
  - nulla, al momento
- parte attrice ([redacted]):
  - nulla, al momento
- custode giudiziario (dottoressa avvocato Maria Luisa Capoccioni):
  - nulla, al momento

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI E LAVORO ESEGUITO

- su convocazione del Custode Giudiziario, dottoressa avvocato Maria Luisa CAPOCCIONI, si è proceduto ad un primo incontro sui luoghi in oggetto in data martedì 20 maggio 2025, alle ore 10:00. In tale occasione, oltre al custode giudiziario di cui sopra ed al sottoscritto, erano presenti:
  - ✓ signora [redacted], parte esecutata

  durante l'incontro si è proceduto ad una visita congiunta all'immobile. Sul posto sono seguite le relative considerazioni. Di tutto ciò si riporta un verbale firmato (allegato 3)
- nella stessa data il sottoscritto ha effettuato una ripresa fotografica dei luoghi ed ha iniziato a reperire il materiale necessario
- in seguito, sono proseguiti i contatti, anche telefonici, con le parti e con il custode giudiziario
- nei mesi successivi il sottoscritto ha proceduto alle ulteriori visite ai luoghi ed all'accesso agli uffici di competenza, di cui si riportano i risultati nella presente e nei relativi allegati, ovvero:
  - ➢ accesso agli atti in catasto, per planimetrie catastali – schede catastali e visure
  - ➢ accesso agli atti per conservatoria registri immobiliari
  - ➢ accesso agli atti in comune di Caprarola – Ufficio tecnico - per copie concessioni edilizie, permessi di costruire, disegni ed eventuali richieste di condono edilizio
  - ➢ accesso agli atti in comune di Caprarola – Ufficio tecnico - per richiesta ed ottenimento CDU – Certificato di Destinazione urbanistica dei terreni interessati
  - ➢ accesso agli uffici in comune di Caprarola e Tuoro sul Trasimeno – Ufficio Stato Civile - per certificati contestuali di cittadinanza, residenza, stato civile ed estratto di matrimonio,
- dopo l'esame di tutto quanto sopra **è stata redatta la bozza di perizia**, resa nota nei seguenti modi (si veda allegato 24):
  - ✓ al custode giudiziario, avvocato Maria Luisa Capoccioni, con PEC (*marialuisacapoccioni@pec.ordineavvocativiterbo.it*) del 13 gennaio 2026
  - ✓ alla parte attrice, nella figura dell'avvocato [redacted], con PEC (*marco.pesenti@milano.pecavvocati.it*) del 13 gennaio 2026
  - ✓ alla parte esecutata, nella figura del signor [redacted], con PEC ([redacted]) del 13 gennaio 2026
  - ✓ alla parte esecutata, nella figura della signora [redacted], con PEC ([redacted]) del 13 gennaio 2026
- ne segue la presente **perizia definitiva**

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

- il bene esecutato è costituito da un'abitazione con ampia corte-giardino ed annessi, ubicato in zona agricola del comune di Caprarola, località "Riario – Spianata d'Annibale", via non nota, senza numero civico ed è contraddistinto catastalmente come in premessa
- il sopralluogo eseguito mostra un immobile abitato, di scarso valore costruttivo, edificato in varie fasi, all'interno di una vasta corte a giardino
- l'aspetto generale dell'immobile è quello di un modesto fabbricato abitativo in condizioni di scarsa manutenzione ed in mediocre stato di conservazione. Esso appare mal distribuito internamente e con finiture di scarso valore
- l'area di competenza è molto ampia e costituita da un appezzamento di terreno di superficie pari a circa 3.243 mq. Tale superficie risulta discretamente curata con prato, alberi, piccola superficie boscata ed alcune aiuole. In esso sono presenti due piccoli annessi – magazzini. Un cancello di ingresso ed una recinzione delimitano l'intera area.
- l'accesso pedonale e carrabile risulta agevole e lo spazio è ben fruibile.
- il fabbricato è disposto su due piani – piano terra e piano 1°
- al piano terra vi è un unico soggiorno-salone con zona cucina, un bagno ed una veranda-portico. Questa risulta chiusa con murature e vetrata. Dall'esterno si accede al vano caldaia e ad un piccolo magazzino
- al primo piano si sale tramite una scala esterna coperta, chiusa lateralmente con vetro e muratura di bassa qualità
- al primo piano vi è la zona notte, costituita da zona disimpegno, due camere ed un bagno. Un ampio terrazzo si affaccia ad ovest ed un balcone a nord
- l'edificio non appare in buone condizioni strutturali
- l'edificio risulta abitabile con molte limitazioni
- il tutto è ben presentato anche dalla documentazione fotografica allegata (allegato 17)

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

DESCRIZIONE DEL LAVORO ESEGUITO - RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito n°1:

> ***"Verifichi,*** *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'****articolo 567, 2° comma c.p.c. (estratto al 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 articolo 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio"*

si indica:

- è stata esaminata la documentazione unita al fascicolo di causa
- si allegano alcuni estratti della stessa
- essa, tra l'altro, è costituita da una certificazione notarile – notaio Vincenzo Calderini, redatta in data 14 febbraio 2025 - *sostitutiva del certificato ipotecario ventennale - ipocatastale* ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, ai sensi dell'articolo 567, 2° comma del c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni. Tale relazione risulta completa in relazione ai beni oggetto del pignoramento (allegato 4)

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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"***

si indica:

- il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le visure catastali del bene oggetto di pignoramento, confrontandole con i dati contenuti nell'atto di pignoramento (atto del 5 dicembre 2024)
- il bene, all'attualità, risulta così censito al catasto fabbricati e terreni del comune di **Caprarola**:

catasto fabbricati:

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		**39**	**133**		**A/3**	**3**	**7 vani**	**Totale: 106 mq, Totale: escluse aree scoperte: 97 mq**	**Euro 488,05**

catasto terreni:

N°		Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
1		**39**	**133**		**ente urbano**		**0.28.17**		
2		**39**	**134**		**seminativo**	**2**	**0.02.32**	**1,68**	**0,66**
3		**39**	**135**		**bosco ceduo**	**5**	**0.01.94**	**0,07**	**0,02**
Totale							**0.32.43**		

Dati di intestazione al catasto fabbricati ed al catasto terreni:

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1-2-3			**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**
			Proprietà per 1/1

- le visure catastali aggiornate si trovano in allegato (allegato 2 a+b+c+d)

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

Quesito n°3:

"Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, *verificando gli atti iscritti 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 ed, 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 eseguite e specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati"***

si indica:

- sono allegate le visure catastali **storiche** da cui si trae quanto segue (allegato 2 a+b+c+d):

catasto fabbricati – situazione attuale:

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		**39**	**133**		**A/3**	**3**	**7 vani**	**Totale: 106 mq, Totale: escluse aree scoperte: 97 mq**	**Euro 488,05**

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1-2-3	[redacted]	[redacted]	**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**
	[redacted]	[redacted]	**Proprietà per 1/1**

In precedenza, ovvero dalla data del 9 novembre 2000 l'immobile appariva intestato a [redacted] nata a Roma il 4 novembre 1960, proprietaria per l'intero. Ciò fino alla data del 8 giugno 2007, data alla cui l'immobile è stato venduto agli attuali proprietari esecutati (allegato 5a + allegato 5b + allegato 6)

In precedenza, ovvero alla data del 9 novembre 2000, la stessa [redacted] diveniva proprietaria dell'intero del bene a seguito del decesso del padre [redacted] – si veda successione (allegato 18a + allegato 18b)

In precedenza, ovvero dalla data del 31 dicembre 1993, la stessa [redacted] diveniva proprietaria di ½ del bene a seguito del decesso della madre, [redacted] ed alla rinuncia del padre alla propria parte – si veda successione (allegato 19a + allegato 19b)

L'impianto meccanografico (dati derivanti da …) è indicato con la data di costituzione del 24 novembre 1992, data alla cui appariva la medesima particella n°133 del foglio n°39, intestata a "[redacted]"

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

catasto terreni – situazione attuale:

N°		Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
1		39	133		ente urbano		0.28.17		
2		39	134		seminativo	2	0.02.32	1,68	0,66
3		39	135		bosco ceduo	5	0.01.94	0,07	0,02
Totale							**0.32.43**		

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1-2-3			**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**
			Proprietà per 1/1

In precedenza, ovvero dalla data del 9 novembre 2000 l'immobile appariva intestato a nata a Roma il 4 novembre 1960, proprietaria per l'intero. Ciò fino alla data del 8 giugno 2007, data alla cui l'immobile è stato venduto agli attuali proprietari esecutati (allegato 5a + allegato 5b + allegato 6)

In precedenza, ovvero alla data del 9 novembre 2000, la stessa diveniva proprietaria dell'intero del bene a seguito del decesso del padre Calistri Giuseppe – si veda successione (allegato 18a + allegato 18b)

In precedenza, ovvero dalla data del 31 dicembre 1993, la stessa diveniva proprietaria di ½ del bene a seguito del decesso della madre, ed alla rinuncia del padre alla propria parte – si veda successione (allegato 19a + allegato 19b)

L'impianto meccanografico (dati derivanti da …) è indicato con la data del 1 ottobre 1971, data alla cui appariva la medesima particella n°133 del foglio n°39, intestata a "".

- l'atto di atto di pignoramento è del 5 dicembre 2024**.** Si indica quindi:
  - il ventennio che precede la notifica del pignoramento decorre dalla data del **5 dicembre 2024**
  - i beni immobiliari, **al ventennio** (ovvero alla data del **5 dicembre 2004**), risultavano appartenere a **"**"
  - **il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio di cui sopra risulta essere la denuncia di successione del defunto , deceduto in data 9 novembre 2000, indicata nelle visure catastali stesse**

Per tutte le particelle si rimanda alle visure storiche allegate. Esse hanno comunque avuto la stessa provenienza.

- in precedenza, ovvero dalla data del 10 luglio 1955, il bene veniva acquistato da , in vistù dell'atto notaio Carlo Pantalani repertorio n°7, che si trova allegato alla presente (allegato 7)

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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 fallimento)"

si indica:

- dalla documentazione in atti (allegato 4), ovvero dalla certificazione notarile agli atti (Notaio Vincenzo Calderini redatta in data 14 febbraio 2025), risulta quanto segue:
  - i beni censiti al Catasto Terreni del comune di Caprarola censiti al foglio 39 particelle 134 – 135
  - il bene censito al Catasto Fabbricati del comune di Caprarola, censito al foglio 39, particella 135,
  - ovvero le superfici su cui è edificato l'immobile staggito e le relative pertinenze, oltre all'immobile stesso, sono gravate da:

➢ **ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal notaio FORTINI FABRIZIO il 8 giugno 2007, repertorio n° 37061/21069, iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 9 giugno 2007 al numero generale 10508 ed al numero particolare 2011 a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526 e domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n°3 – per capitale pari ad Euro 200.000,00 oltre ad interessi e spese, per una somma di complessiva di Euro 400.000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted] su catasto fabbricati foglio 39 particella 133 e catasto terreni foglio 39 particella 133 – 134 – 135 siti in comune di Caprarola

➢ **ipoteca della riscossione ruolo**, derivante da atto EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa di Roma del 14 ottobre 2016 repertorio n°1039/12516 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 17 ottobre 2016 al n° generale 14517 ed al numero particolare 1980 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE spa con sede in Roma Codice fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto in via Monte Sacro n°31, Viterbo, per capitale di Euro 33.178,58 oltre ad interessi e spese, per una somma complessiva di Euro 66.357,16 a carico di [redacted] su catasto fabbricati foglio 39 particella 133 siti in comune di Caprarola

➢ **ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo**, derivante da atto AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di Roma del 28 agosto 2024 repertorio n°3635/12524 ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 29 agosto 2024 al n° generale 13887 ed al numero particolare 1220 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma Codice fiscale 137568811002 domicilio ipotecario eletto in via Monte Sacro n°31, Viterbo, per capitale di Euro

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

85.206,66 oltre ad interessi e spese, per una somma complessiva di Euro 170.413,32 a carico di [redacted] per i diritti pari ad ½ di piena proprietà su catasto fabbricati foglio 26 particella 226 subalterno 2 e catasto fabbricati foglio 39 particella 133 siti in comune di Caprarola ed altro immobile

- **pignoramento immobiliare**, verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 24 gennaio 2025 repertorio n°4273 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 14 febbraio 2025 al numero generale 2194 ed al numero particolare 1784 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY spa con sede in Napoli Codice fiscale 05828330638 a carico di [redacted] su catasto fabbricati foglio 39 particella 133 e catasto terreni foglio 39 particella 134 – 135 siti in comune di Caprarola

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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 – CDU -*** *(solo per i terreni) di cui all'articolo n°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"*

si indica:

- viene allegata alla presente l'estratto di mappa censuario – Caprarola foglio 39, particelle 133 – 134 - 135, scala 1:2.000 (allegato 8)
- viene allegato anche un ingrandimento della mappa luogo "fuori scala" allo scopo di rendere il tutto ben leggibile (allegato 9)
- viene allegata alla presente la scheda catastale relativa all'immobile in oggetto – Caprarola foglio 39, particella 133, scala 1:200 (allegato 10). Essa risale al 19 febbraio 1992 e, seppur utile, risulta non completamente aderente alla realtà
- viene allegato alla presente il CDU – Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal comune di Caprarola in data 19 giugno 2025, relativamente al foglio 39, particelle 133 – 134 - 135 (allegato 11). Esso contiene anche le risultanze della NON esistenza di Usi Civici

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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 un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)"

si indica:

i debitori esecutati risultano essere

- relativamente al signor si produce quanto rilasciato dal comune di Tuoro sul Trasimenno – ufficio anagrafe e stato civile (allegato 12):
  - certificato cumulativo di stato di famiglia – con indicati i conviventi – residenza e stato civile - ovvero celibe – certificato del 10 novembre 2025
  - lo stesso vale anche come certificato di residenza, per cui lo stesso risulta ivi residente dal 29 ottobre 2025

- relativamente alla signora si produce quanto rilasciato dal comune di Caprarola – ufficio anagrafe e stato civile (allegato 13):
  - certificato contestuale di cittadinanza + residenza + stato civile, ovvero di *stato libero per divorzio da*

si produce inoltre quanto rilasciato dal Ministero dell'Interno – ANPR (allegato 14):

- certificato di residenza – certificato del 12 dicembre 2025

si produce inoltre quanto rilasciato dal comune di Roma – ufficio stato civile (allegato 15):

- estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con il signor -

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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.) corredando la relazione di* ***documentazione fotografica*** *idonea anche ai fini della pubblicità della vendita*

Immobile residenziale, abitato, con corte-giardino in Caprarola, località "Riario – Spianata d'Annibale"

si indica:

- unità immobiliare indipendente con annessa ampia area esterna di pertinenza esclusiva, destinata ad abitazione civile
- struttura generale in muratura con alcune opere in cemento armato disposta su due piani. Edificazione risalente agli anni 1970 – 1980, in varie fasi
- si allega documentazione fotografica (allegato 17)
- edificio ubicato in zona agricola, a tratti parzialmente edificata, località "Riario-Spianata d'Annibale", a sud del centro abitato di Caprarola e non lontano da una zona produttiva-industriale. Ad esso si accede dalla strada provinciale n°35 tramite una strada comunale secondaria
- la zona è intensamente coltivata a noccioleti
- l'immobile è ben identificabile, lungo la via secondaria che si diparte dalla strada provinciale
- l'accesso pedonale e carrabile all'immobile risulta agevole e libero da vincoli, con muretto di delimitazione sulla strada stessa
- tutta l'area di pertinenza è ispezionabile. Essa è recintata ed è di competenza dell'abitazione in oggetto
- il lotto di terreno comprende il fabbricato principale e due annessi, edificati sulla parte sud
- confini:
  - a nord – strada comunale della "Riario" e [redacted] – vedi foglio 39 particelle 442 - 443
  - a sud – [redacted] - vedi foglio 39 particelle 130 – 138 - 139
  - ad ovest – [redacted] – vedi foglio 39 particelle 442 - 443
  - ad est – [redacted] – vedi foglio 39 particelle 136 - 137
- i confini del lotto risultano ben identificati sul terreno. Le aree confinanti risultano

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

costituite da lotti di terreno agricolo anche parzialmente edificati

- il contesto generale di ubicazione non risulta dotato di servizi e di opere di urbanizzazione primaria
- la struttura edificata risulta completa nella parte strutturale e nelle finiture, mal si presenta in quanto non curata e non rifinita
- essa è adibita ad abitazione
- i disegni di planimetrie catastali non sono perfettamente aderenti alla realtà attuale
- gli interni sono suddivisi su due piani, al piano terra la zona giorno ed al piano 1° la zona notte. La scala di collegamento è esterna
- al piano terra vi è un unico soggiorno-salone con zona cucina, poi un bagno ed una veranda-portico chiusa con murature e vetrata. Dall'esterno si accede al vano caldaia e ad un piccolo magazzino
- al primo piano si sale tramite una scala esterna coperta, chiusa lateralmente con vetro ed altro materiale di bassa qualità
- al primo piano vi è la zona notte, costituita da zona disimpegno, due camere ed un bagno. Un ampio terrazzo si affaccia ad ovest ed un balcone è posto a nord

CARATTERISTICHE GENERALI E TECNICHE:
L'immobile si colloca in aperta campagna ed in una zona molto salubre. Esso è ben visibile e risulta di facile accesso. La struttura ha caratteri non omogenei e non è certa la reale idoneità statica della stessa. Essa ha circa 40-45 anni di età e risulta probabilmente realizzata in diverse fasi, senza uniformità ed integrità. Le finiture sono scadenti. Impianti ed opere accessorie di tipo economico. In generale esso assume una valenza abitativa molto bassa

- si riassumono le superfici oggetto di stima:
  - superficie totale del lotto di pertinenza: **m^2 3.243**
  - superficie della sagoma del fabbricato (superficie coperta): **m^2 91,00**, circa, come da scheda catastale e da misurazioni effettuate sul posto
  - misure esterne (superficie coperta): **ml 6,50 x ml 14,00, circa**, come da scheda catastale e misurazioni effettuate sul posto
  - suddivisioni interne, come da scheda catastale e misurazioni effettuate sul posto (superfici "al lordo dei muri"):
    - **piano terra: m^2 91,00, circa**
    - **piano primo: m^2 62,00, circa**
- altezza della struttura (altezza "in gronda"):
  - **ml 6,00, circa, fuori terra**, come da misurazioni effettuate sul posto.
- la volumetria risulta la seguente:
  - pari a circa **470,00 m^3 fuori terra**, come da misurazioni effettuate sul posto.

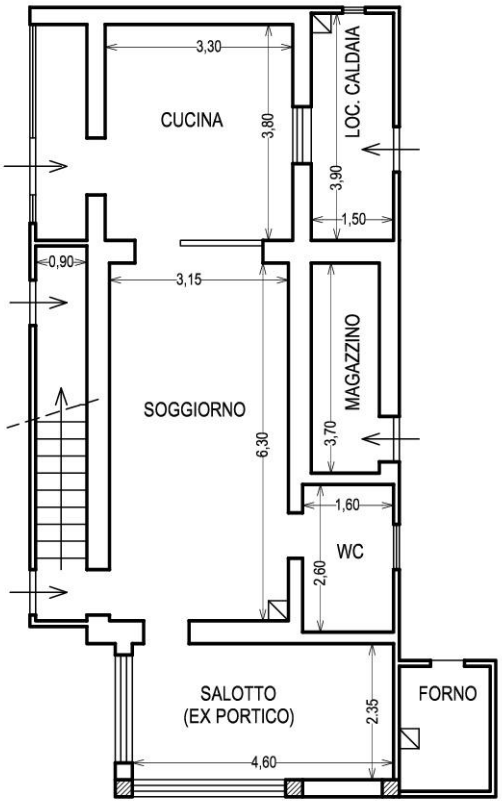
Si riportano i risultati dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto:

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

STATO DI FATTO

PIANO TERRA

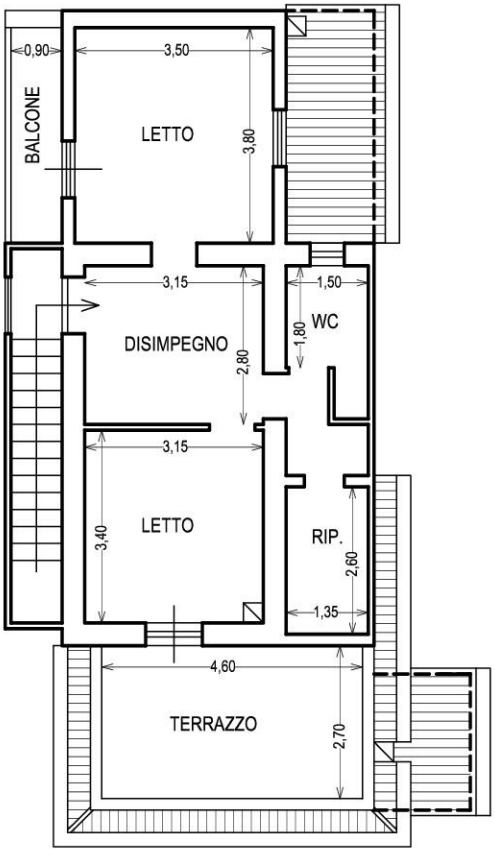


Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

STATO DI FATTO

PIANO PRIMO



Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

- ne risulta una struttura abitativa in cattive condizioni ed obsoleta che può essere utilizzata per scopi residenziali solo dopo notevoli ed onerosi lavori di finitura ed operazioni di regolarizzazione statica ed urbanistica
- epoca di realizzazione: 1980 - 1990
- strutture portanti: fondazioni in probabile muratura o cordolo armato, strutture verticali in muratura e solai in cemento armato e laterizio
- struttura di copertura in cemento armato e laterizio
- copertura in tegole di tipo “marsigliese”
- tramezzature interne in mattoni
- pavimenti in finto parquet di linoleum al piano superiore ed in monocottura di bassa qualità al piano terra
- pareti esterne intonacate ma in stato di pessima conservazione
- intonaci interni di tipo civile, di bassa qualità
- rivestimenti bagni e cucine in ceramica
- controsoffittature: al piano superiore
- infissi interni: legno tamburato
- infissi esterni: in legno o in alluminio con vetrate
- apparecchiature sanitarie e servizi igienici: due bagni, uno al piano terra ed uno al piano 1°
- impianti:
    a) impianto elettrico di tipo civile
    b) impianto di riscaldamento con caldaia esterna, a “bucce di nocciolo”
    c) impianto idrico di tipo civile – acqua potabile assente – acqua corrente a disposizione proveniente da un pozzo esistente sulla proprietà confinante, ad est. A tale scopo esiste una “servitù attiva di acquedotto” a favore del fondo in esame. Essa è citata sull’atto di acquisto
    d) impianto fognario, presente e, presumibilmente, “a dispersione nel terreno circostante”

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA (allegato 16):

- concessione edilizia n°123 del 26 settembre 1986, per "realizzazione di un portico"
- concessione edilizia n°132 del 29 dicembre 1987, per "tamponatura di un portico"
- concessione edilizia n°95 del 7 dicembre 1989, per "trasformazione di tetto a terrazzo, costruzione di un balcone e spostamento finestra"
- concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal comune di Caprarola in data 11 dicembre 1990, n°20, protocollo n°7278
- autorizzazione di abitabilità/agibilità a seguito di condono edilizio, protocollo n°7278 del 5 dicembre 1990 – si ritiene tale atto autorizzativo non più attuale e valido, essendo intervenute numerose modifiche al fabbricato in epoche successive
- **in sede di sopralluogo sono state confrontate le misure esterne ed interne del fabbricato edificato con i progetti presentati e di cui sopra**
- **ne risulta che l'immobile risulta edificato in base ai progetti di cui sopra, con alcune difformità e con probabili successive aggiunte realizzate abusivamente**
- si indica sommariamente quanto segue:
  - il portico-terrazzo risulta leggermente superiore alle dimensioni di progetto, in particolare esso ricopre il lato sud ed ovest – così risulta anche da scheda catastale. Lo stesso portico risulta chiuso e non aperto come da progetto
  - sul lato est è presente un doppio vano tecnico ad uso caldaie, di cui non c'è traccia sui progetti
  - sempre sul lato ovest il locale forno seminterrato risulta assente sui progetti presentati
  - le suddivisioni interne di progetto relative al soggiorno al piano terra sono assenti
  - il piccolo bagno al piano terra ha misure differenti, ovvero ha superficie leggermente superiore, rispetto ai progetti
  - la scala di collegamento esterna, progettata chiusa a vetri, risulta chiusa in muratura
  - anche l'atrio di ingresso al piano terra risulta chiuso in muratura, in luogo di vetrata
  - al piano superiore il bagno ha una suddivisione interna non presente nei progetti
- **sulla base di quanto sopra e con le eccezioni citate, dalla documentazione esibita e dagli elementi desunti dal sopralluogo, si può desumere una parziale regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto**
- nei progetti edilizi non vi è traccia dei **due annessi** presenti nell'area esterna, seppur uno sia accatastato con misure molto inferiori. Se ne desume che essi siano abusivi
- gli stessi di cui sopra risultano realizzati con strutture precarie

Per meglio indicare quanto sopra, di seguito si riportano le piante dei due piani con indicate le opere non autorizzate e da considerare abusive.
In tali planimetrie tali opere sono anche indicate come "da demolire". Tale destino serve anche alla quantificazione del valore del bene, come si vedrà più avanti.

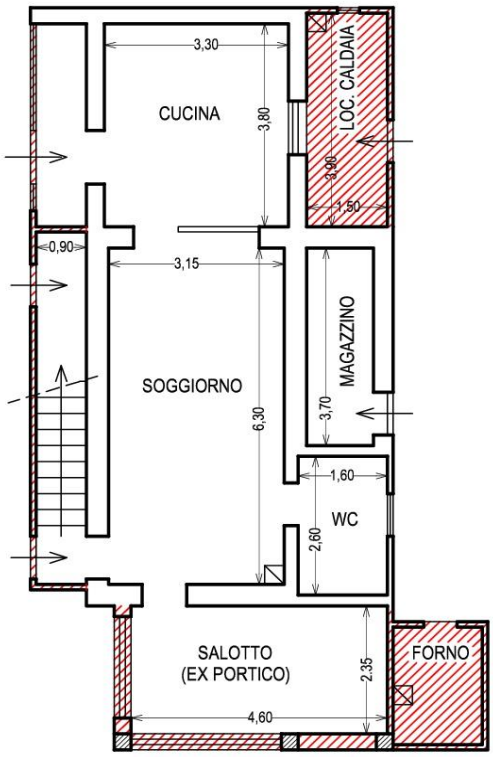
Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

OPERE DA DEMOLIRE

PIANO TERRA

OPERE DA DEMOLIRE



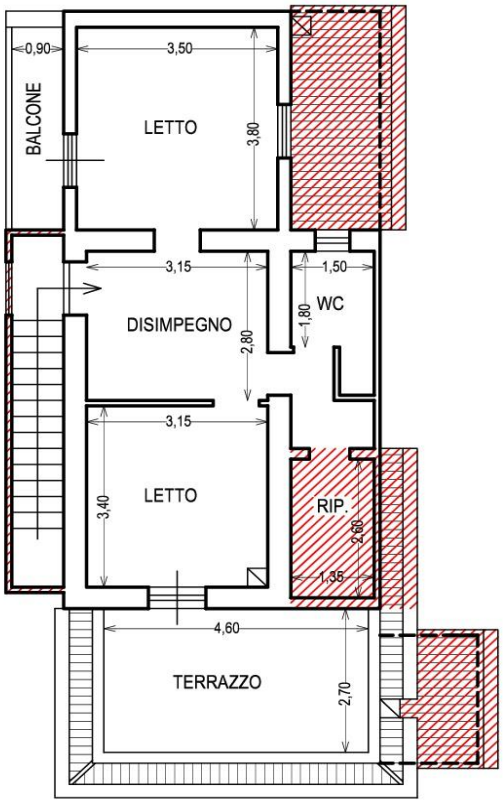
Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

OPERE DA DEMOLIRE

PIANO PRIMO

OPERE DA DEMOLIRE



Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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"

si indica:

- la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone gli estremi catastali già assunti dalla porzione immobiliare al catasto terreni ed al catasto fabbricati
- per quanto sopra i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento rappresentano la storia catastale del compendio pignorato

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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

si indica:

- la descrizione dell'immobile contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondere alla storia catastale dei beni pignorati, comunque riferibile alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti
- catasto terreni: la planimetria catastale dei terreni risulta sostanzialmente corrispondere allo stato attuale dei luoghi
- catasto fabbricati: la planimetria catastale del fabbricato - scheda catastale – risulta parzialmente aderente alla realtà
- come già indicato si aggiunge a quanto sopra l'evidente presenza di piccoli vani abusivi al piano terra ed al piano primo, oltre ai due annessi non regolari presenti nell'area esterna
- il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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 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

si indica:

- l'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita

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

si indica:

- l'immobile staggito, come sopra rappresentato, costituisce un'unità immobiliare del tutto autonoma ed indipendente
- la situazione attuale, corrispondente alla consistenza del bene oggetto di pignoramento, corrisponde a quella presente alla data di impianto del sistema meccanografico catastale

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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

si indica:

- al catasto fabbricati il bene risulta accatastato, seppur con difformità
- non sono state eseguite dal sottoscritto variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché sono state riscontrate modifiche edilizie che comportano il rilascio del permesso di costruire in variante o in aumento di volume
- in merito all'accatastamento si lascia quindi al giudice esecutore la decisione di procedere o meno

Quesito n°13:

"indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale, …) prevista dallo strumento urbanistico comunale

si indica:

- l'immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione abitativa indipendente da cielo a terra, comprensiva di accessori e pertinenze esterne costituenti nell'intero un insieme unico ed indivisibile
- come da Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU, ottenuto in data 19 giugno 2025 ed allegato alla presente (allegato 11), l'intera area oggetto di pignoramento è caratterizzata dal vigente strumento urbanistico comunale costituito da "Piano Regolatore Generale" dell'anno 1978
- si riporta quindi quanto segue:
  - zona detta **G2 – *zona agricola***
  - lotto minimo pari a m^2 **dato non indicato**
  - indice fondiario di sfruttamento pari a m^3 per m^2 **dato non indicato**
  - rapporto di copertura **dato non indicato**
  - altezza massima pari a ml **dato non indicato**
  - distanze dai confini pari a **dato non indicato**
  - distanza dalle strade pari a ml **dato non indicato**
- il CDU riporta anche l'attestazione di **inesistenza di "Usi Civici"** sulla superficie in oggetto

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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 o sia sanabile in basa al combinato disposto dagli articoli 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28

si indica:

- sono allegati gli estratti dai titoli edilizi dell'immobile esistente (allegato 16). La documentazione completa è in possesso al sottoscritto ed è a disposizione. Di seguito se ne riportano gli estremi

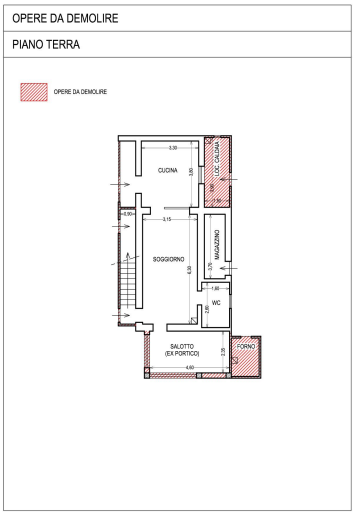
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA:

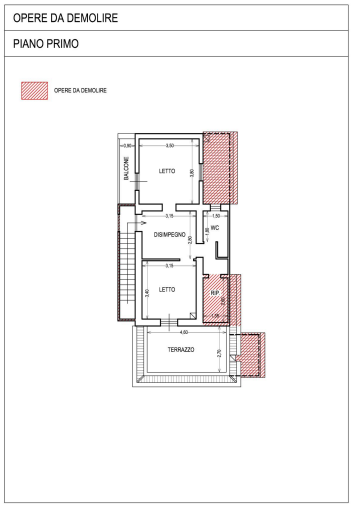
- concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal comune di Caprarola in data 11 dicembre 1990, n°20, protocollo n°7278
- concessione edilizia n°123 del 26 settembre 1986, per "realizzazione di un portico"
- concessione edilizia n°132 del 29 dicembre 1987, per "tamponatura di un portico"
- concessione edilizia n°95 del 7 dicembre 1989, per "trasformazione di tetto a terrazzo, costruzione di un balcone e spostamento finestra"
- concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal comune di Caprarola in data 11 dicembre 1990, n°20, protocollo n°7278 – si ritiene tale atto autorizzativo non più attuale e valido, essendo intervenute numerose modifiche al fabbricato in epoche successive
- autorizzazione di abitabilità/agibilità a seguito di condono edilizio, protocollo n°7278 del 5 dicembre 1990
- **in sede di sopralluogo sono state confrontate le misure esterne ed interne del fabbricato edificato con i progetti presentati e di cui sopra**
- **ne risulta che l'immobile risulta edificato in base ai progetti di cui sopra, con alcune difformità e con probabili successive aggiunte realizzate abusivamente**
- si indica sommariamente quanto segue:
  - il portico-terrazzo risulta leggermente superiore alle dimensioni di progetto, in particolare esso ricopre il lato sud ed ovest – così risulta anche da scheda catastale. Lo stesso portico risulta chiuso e non aperto come da progetto
  - sul lato est è presente un doppio vano tecnico ad uso caldaie, di cui non c'è traccia sui progetti
  - sempre sul lato ovest il locale forno seminterrato risulta assente sui progetti presentati
  - le suddivisioni interne di progetto relative al soggiorno al piano terra sono assenti
  - il piccolo bagno al piano terra ha misure differenti, ovvero ha superficie leggermente superiore, rispetto ai progetti
  - la scala di collegamento esterna, progettata chiusa a vetri, risulta chiusa in muratura
  - anche l'atrio di ingresso al piano terra risulta chiuso in muratura, in luogo di vetrata
  - al piano superiore il bagno ha una suddivisione interna non presente nei progetti
- **sulla base di quanto sopra e con le eccezioni citate, dalla documentazione esibita e dagli elementi desunti dal sopralluogo, si può desumere una generale non regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto**

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

- nei progetti edilizi non vi è traccia dei **due annessi** presenti nell'area esterna, seppur uno sia accatastato con misure nettamente inferiori. Se ne desume che essi siano abusivi
- gli stessi di cui sopra risultano realizzati con strutture precarie

Per meglio indicare quanto sopra, di seguito si riportano le piante dei due piani con indicate le opere non autorizzate e da considerare abusive.
In tali planimetrie tali opere sono anche indicate come "da demolire", in modo da arrivare ad una aderenza ai progetti presentati ed approvati. Tale destino serve anche alla quantificazione del valore del bene, come si vedrà più avanti.





- l'immobile pignorato, ovviamente, non risulta dotato di attuale "agibilità", sia sottoforma di dichiarazione del tecnico o sottoforma di certificato emesso dal comune competente. Ciò anche tenendo presente quanto sopra specificato in merito ad "autorizzazioni edilizie e conformità edilizia"
- agli oneri per le demolizioni si aggiungono ulteriori oneri per pratiche edilizie di regolarizzazione edilizia, urbanistica, sismica e catastale, come sarà quantificato più avanti

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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 di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n°47, ovvero dall'articolo 46, comma 5° del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

si indica:

- dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile in oggetto di pignoramento risultano essere state avanzate istanze di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/1985 per cui si ha
  - concessione edilizia in sanatoria, rilasciata dal comune di Caprarola in data 11 dicembre 1990, n°20, protocollo n°7278
-

Quesito n°16:

"verifichi se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

si indica:

- la porzione immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.
- come da Certificato di Destinazione Urbanistica ottenuto in data 19 giugno 2025 ed allegato (allegato 11) l'intera superficie NON è gravata da alcun vicolo o gravame di uso civico
- il diritto del debitore risulta essere la piena proprietà per l'intero

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Quesito n°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

si indica:

- il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare indipendente, ovvero da un'abitazione con relativa area di pertinenza. Non ricorre pertanto la fattispecie di una gestione condominiale
- non sono quindi riscontrabili spese fisse di gestione e/o manutenzione. Non sono riscontrabili spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate
- non emergono, infine, eventuali procedimenti giudiziari in merito a quanto sopra, relativi al bene pignorato

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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

si indica:

- il cespite in oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in **unico lotto**
- lotto unico, ovvero diritti di piena proprietà per l'intera quota su porzione immobiliare a destinazione abitativa così individuata al catasto fabbricati e terreni del comune di **Caprarola**:

catasto fabbricati:

N°	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		**39**	**133**		**A/3**	**3**	**7 vani**	**Totale: 106 mq, Totale: escluse aree scoperte: 97 mq**	**Euro 488,05**

catasto terreni:

N°		Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
1		**39**	**133**		**ente urbano**		**0.28.17**		
2		**39**	**134**		**seminativo**	**2**	**0.02.32**	**1,68**	**0,66**
3		**39**	**135**		**bosco ceduo**	**5**	**0.01.94**	**0,07**	**0,02**
Totale							**0.32.43**		

Dati di intestazione al catasto fabbricati ed al catasto terreni:

n°	Dati Anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1-2-3			**Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**
			Proprietà per 1/1

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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'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'articolo 577 c.p.c, dall'articolo 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n°1078

si indica:

- il bene in oggetto non è pignorato "pro quota" ma per l'intera e piena proprietà
- esso non è divisibile in natura
- con riferimento a codesta effettiva condizione si è proceduto alla stima dell'intero

Quesito n°20:

"accerti se l'immobile è libero o 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in Legge18 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 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'articolo 577 c.p.c, dall'articolo 846 c.c. e dalla legge 3 giugno 1940, n°1078*

si indica:

- all'atto del sopralluogo il bene in oggetto risulta occupato dagli esecutati
- la signora [redacted] risultava in esso effettivamente residente, fino a fine ottobre 2025
- la stessa indica che anche il signor [redacted] risiedeva nella medesima abitazione
- non risultano contratti di affitto in atto

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Quesito n°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 e, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa"*

si indica:

- il bene pignorato risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative personali e del proprio nucleo familiare. Ciò anche da quanto dichiara l'esecutata, [redacted] in sede di sopralluogo
- per tale motivo non è logico determinarne un valore locativo
- in generale, comunque, il valore locativo di un bene simile, finito ed agibile, può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato corrente e tenendo conto delle condizioni di manutenzione, pari ad **2,00 €/m^2 mensili**
- se ne trae, con una superficie "lorda" commerciale determinata pari a circa 153,00 m^2, il seguente valore locativo:

153,00 m^2 x 2,00 €/m^2 = 306,00 € mensili

ovvero:

306,00 € mensili x 12 mesi = 3.670,00 € annui, circa

- si ripete quanto sopra, ovvero che tale valore viene espresso **solo a titolo generale ed informativo, non essendo praticamente applicabile al bene in oggetto**

Quesito n°22:

***"ove il bene 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 procedure 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 nuda proprietà)"*

si indica:

- il bene pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

Quesito n°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"

si indica:

- non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità del bene in oggetto
- non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene in oggetto
- non esistono diritti demaniali o di usi civici sul bene in oggetto
- la porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato
- si ricorda la servitù attiva di acquedotto, per l'adduzione di acqua all'abitazione, proveniente dal pozzo ubicato sulla proprietà confinante, ad est

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e la 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"

si indica:

- per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobiliare in oggetto si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive. Tale parametro è usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima
- la determinazione del probabile valore di mercato è desunta con riferimento ai prezzi correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di eventuale porzione dell'immobile esaminato
- il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili similari rinvenute presso la Camera di Commercio – CCIA di Viterbo ed il Borsino Immobiliare. Tali valori sono stati confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate
- in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche del bene in oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato pari a **230,00 €/m^2**
- il valore di cui sopra viene quindi **rimodulato e ridotto** in considerazione del fatto che, pur essendo gli interni in un'unica struttura, si assiste ad una disposizione all'interno dello stesso volume molto poco funzionale. Si applica quindi una **diminuzione del 15%** al valore di **230,00 €/m^2 e si ottiene**

230,00 €/m^2 x 85% = 195,50 €/m^2

- la superficie lorda commerciale, detta anche superficie commerciale vendibile, con gli opportuni **ragguagli** in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è così desumibile:
  - locali al piano terreno m^2 91,00 x 1,00 = 91,00 m^2
  - locali al piano primo m^2 62,00 x 1,00 = 62,00 m^2
  - area esterna m^2 3.243,00 x 0,05 = 162,00 m^2
  - **superficie complessiva ragguagliata = 315,00 m^2**
  - ne risulta quindi una superficie complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

porzioni di muratura perimetrale, corte-giardino inclusa, pari a **315,00 m^2** circa

- l'immobile è dotato di accessori esterni e pertinenze dirette computate nella superficie lorda determinata
- il valore complessivo al comune commercio del lotto unico risulta come segue:
  - m^2 315,00 x 195,50 €/m^2 = 61.580,000 € (valore arrotondato)
- il valore **viene ulteriormente decurtato** per i seguenti caratteri:
  - ❖ demolizioni, ripuliture, smaltimento materiale di risulta e rifiuti edilizi, come indicato e valutato "a corpo": **Euro 6.000,00**
  - ❖ ottenimento delle autorizzazioni edilizie necessarie (permesso di costruire in variante e, presumibilmente, in sanatoria), incluso il pagamento di ulteriori oneri concessori: **Euro 13.000,00**, così approsimativamente calcolabili:

onorari tecnici per redazione degli allegati tecnici richiesti (relazione, planimetria, disegni architettonici, indicazioni sulla destinazione d'uso e delle superfici utili, verifiche urbanistiche, eccetera): Euro 1.500,00

integrazione per oneri concessori: Euro 1.600,00

tasse e penali per "concessione in sanatoria": Euro 2.400,00

pratica sismica (ex Genio Civile) in sanatoria: Euro 4.800,00

onorari tecnici e spese per nuova pratica "nulla osta igienico-sanitario": 800,00

varie ed impreviste: Euro 1.900,00

- il valore viene infine decurtato ed arrotondato per correzioni di stima e, pertanto, ne risulta il seguente valore venale del lotto unico:
  - **43.000,00 €**
- ne risulta il seguente "prezzo a base d'asta":
  - **43.000,00 €**

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Quesito n°25:

"indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie

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

si indica:

- la crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato il calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione di beni simili a quello in oggetto
- da anni si assiste ad un forte decremento delle compravendite e, di conseguenza, dei relativi valori immobiliari in genere. Tale congiuntura, nonostante vi sia un cauto aumento di scambi negli ultimi tempi, risulta determinante nella contrazione dei valori immobiliari, anche a causa della contrattazione perennemente prolungata e della perdurante incertezza del mercato
- la valutazione sintetica comparativa a "libero mercato" costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere
- tale metodologia è stata applicata nella valutazione del bene oggetto della presente stima che ha per oggetto un immobile a **destinazione abitativa**, **in medio-scarso stato di manutenzione e solo parzialmente regolarizzato**. Il valore unitario medio di mercato dei beni, elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato ricavato dai prezzi praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio. Su di esso sono stati fatti gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione
- nel nostro caso ci troviamo di fronte alla avvenuta edificazione in diverse fasi di una struttura abitativa di mediocri condizioni. Ingenti opere devono essere effettuate per rendere l'immobile utilizzabile secondo i moderni canoni di abitabilità
- particolare valore può avere la semplice volumetria edificata, tenendo conto che al giorno d'oggi in zona agricola tali edifici abitativi sono ormai realizzabili solo in particolari casi
- riguardo a quanto sopra, se si considera nei conteggi il valore della **sola volumetria**

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

esistente, essa rappresenta il 30 – 40% del valore di un immobile finito o, almeno, adatto ad essere utilizzato

- si è proceduto quindi ad effettuare le indagini di mercato ricorrendo anche alle seguenti fonti:
  - Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo-Rieti:
  - per il secondo semestre 2024 - valori di contrattazione per **abitazioni da ristrutturare**, - riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura, ad esclusione delle mura perimetrali -, compresi tra 350,00 e 500,00 €/m^2
  - Borsino Immobiliare che rileva nelle libere contrattazioni le seguenti tipologie:
  - abitazioni in zone periferiche-agricole - valori di mercato pari a 658,00 €/m^2
  - Osservatorio Immobiliare – OMI – della banca dati dell'Agenzia delle Entrate:
  - per il primo semestre 2025 – ville villini in normale stato conservativo, riferiti alla zona extraurbana/agricola, valori di mercato pari a 800,00 – 1.100,00 €/m^2, in relazione alla superficie "lorda" dei beni
- come si vede le fonti di cui sopra esprimono valori tra loro poco concordi e devono essere considerati solo a scopo indicativo
- la determinazione del prezzo unitario di stima è stata effettuata quindi verificando l'applicabilità dei valori sopra espressi, mediante una certa ponderazione degli stessi e scendendo al disotto dei limiti inferiori. Se ne trae un valore pari a circa **230,00** Euro al metro quadrato
- sul valore di partenza di cui sopra si è ritenuto applicare una **diminuzione del 15%** dovuta al fatto che le superfici esaminate sono disposte su più piani, mal collegate e non facilmente difficilmente fruibili, seppur sempre abitative. Tale riduzione conduce al valore pari a circa **195,50 euro al metro quadrato**, utilizzato nei calcoli di cui al quesito precedente, n°24
- si specifica infine che non si riscontrano dati di vendite di beni simili in zona e, quindi, non sono reperibili quotazioni che si basino su "vendite forzate" in zona, oppure su "atti pubblici di compravendita di beni analoghi, oppure su indicazioni provenienti da "agenzie immobiliari operanti in zona"
- in merito al metodo di stima si indica anche che un analogo risultato può essere raggiunto mediante la ricerca del "valore di trasformazione" per il bene in oggetto, essendo presente un immobile abitativo che potrebbe essere interamente demolito e ricostruito per la volumetria lecita. Tale metodologia, ugualmente valida, porterebbe alla stima del valore attuale del bene considerando il valore di un futuro bene abitativo finito e funzionale, sottraendo ad esso tutti i costi di realizzazione ed attualizzando il risultato mediante un quoziente che tenga conto anche del tempo necessario alla trasformazione. Nella presente si è però scelto di operare direttamente mediante il valore commerciale unitario decurtato, secondo quanto dettagliato nel presente paragrafo

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

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:

si indica:

- l'unità oggetto di pignoramento costituisce attualmente una proposta immobiliare di collocazione commerciale abbastanza facile, soprattutto in virtù della elevata richiesta per immobili in aperta campagna
- il mercato immobiliare è attualmente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili di piccolo o medio taglio prevalentemente a destinazione residenziale
- nelle condizioni in cui si trova l'immobile trova però la sua destinazione abitativa per chi non ha alcuna esigenza di moderni standards di vivibilità
- caratteristica importante è costituita dallo stato di manutenzione che è da considerare mediocre e dalla funzionalità degli ambienti, da considerare anch'essa molto al disotto del normale
- caratteristica a parte è data dalla volumetria che se ne può trarre in prospettiva di una completa demolizione e ricostruzione

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Quesito n°27:

"segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 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"

si indica:

- l'unità oggetto di pignoramento non è interessata da contratti di affitto

Riepilogo della stima

- ne risulta il seguente valore venale del lotto unico:
  - **43.000,00 €**
- ne risulta il seguente "prezzo a base d'asta":
  - **43.000,00 €**

Il sottoscritto considera la presente definitiva, esaustiva ed a compimento dell'incarico affidato.

Tanto si doveva in merito.

Acquapendente, **28 gennaio 2026**

Il consulente tecnico d'ufficio:
Dott.Agr.Vittorio Burchielli



Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28

STUDIO TECNICO CHIODO **DOTT.AGR.VITTORIO BURCHIELLI**
STUDIO ASSOCIATO
Geom.Marco Paoletti & Dott.Agr.Vittorio Burchielli

SEDE: **VIA DEL FIORE 17 - 01021 ACQUAPENDENTE - VT**
Telefono: 0763 711231 e-mail: st.chiodo@tin.it
Partita IVA e C.F. 01530890563 **Iscrizione Registro Imprese CCIA Viterbo n° 105757**

Allegati:

- copia incarico (allegato 1)
- visure catastali storiche aggiornate, al catasto fabbricati ed al catasto terreni fabbricati (allegato 2 a+b+c+d)
- verbale di 1° sopralluogo congiunto, 20 maggio 2025 (allegato 3)
- certificazione notarile (allegato 4)
- copia atto notaio Fortini Fabrizio, n°5937 del 8 giugno 2007 – atto di acquisto (allegato 5a)
- copia nota di trascrizione n°7315 dell'atto notaio Fortini Fabrizio, n°5937 del 8 giugno 2007 – atto di acquisto (allegato 5b)
- copia atto notaio Fortini Fabrizio, n°5938 del 8 giugno 2007 – contratto di mutuo (allegato 6)
- copia atto notaio Pantalani Carlo, n°9 del 10 luglio 1955 – atto di acquisto terreni anteriore al ventennio (allegato 7)
- estratto di mappa (allegato 8)
- estratto di mappa ingrandito (allegato 9)
- scheda catastale fabbricati (allegato 10)
- certificato di destinazione urbanistica (allegato 11)
- certificato contestuale [redacted] (allegato 12)
- certificato contestuale [redacted] (allegato 13)
- certificato residenza - ministero - [redacted] (allegato 14)
- certificato estratto atto di matrimonio [redacted] (allegato 15)
- estratti dai titoli edilizi (allegato 16)
- documentazione fotografica (allegato 17)
- copia dichiarazione di successione [redacted] (allegato 18a)
- copia nota di trascrizione della successione [redacted] (allegato 18b)
- copia dichiarazione di successione [redacted] (allegato 19a)
- copia nota di trascrizione della successione [redacted] (allegato 19b)

Acquapendente, **28 gennaio 2026**

Il consulente tecnico d'ufficio:
Dott.Agr.Vittorio Burchielli

Altri allegati:

- quadro sinottico (allegato 20)
- perizia di stima in "versione privacy" (allegato 21)
- documentazione fotografica in "versione privacy" (allegato 22)
- quadro sinottico in "versione privacy" (allegato 23)
- notifiche alle parti per bozza di perizia e bozza di perizia (allegato 24)
- bozza onorari e spese (allegato 25)

Acquapendente, **28 gennaio 2026**

Il consulente tecnico d'ufficio:
Dott.Agr.Vittorio Burchielli

Firmato Da: BURCHIELLI VITTORIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3998a2591f175d28