

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 43/2020 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

ARAGORN NPL 2018 S.r.l.
(Via Piemonte, 38 – 00187 Roma (RM))

contro



ALLEGATO 10)

“Estratto perizia in forma privacy”

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 43/2020 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

ARAGORN NPL 2018 S.r.l.
(Via Piemonte, 38 – 00187 Roma (RM))

contro



Premesso :

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società ARAGORN NPL 2018 SRL, ha nominato a rappresentarla e a difenderla nella procedura RGE 43/2020, l'Avv. Pietro Davide SARTI con studio in Roma (RM), Via Giovanni Paisiello n. 15;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. GERACI Antonino, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiesa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 5 Novembre 2020, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) — , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **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;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 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);
- 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;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 19) **dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;**
- 20) **accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**
- 21) **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**
- 22) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo**

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile ; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923. comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell' immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine **non** superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della c.d. "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata(trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, in data 14.11.2020, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott.ssa [REDACTED] [REDACTED], non ho potuto effettuare l'accesso al compendio pignorato perché né il soggetto esecutato, né altro soggetto delegato, non risultavano presenti;

- che in data 23.04.2021, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Claudia UMBERTINI ed al Luogotenente BONARRIGO Salvatore della Stazione Carabinieri di Vitorchiano, ho effettuato l'accesso forzoso presso il compendio di che trattasi e non ho rinvenuto, precisamente in Vitorchiano, località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, la presenza della Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietario del compendio oggetto di pignoramento né di altro soggetto delegato; si è proceduto pertanto al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione; inoltre si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



(Allegato n. 1: verbale di accesso e sopralluogo del 14.11.2020 e verbale di accesso e sopralluogo del 23.04.2021);

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 238 del 06.02.2020, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 24.02.2020, R.G. n. 2466 e R.P. n. 1948, a favore della società "**ARAGORN NPL 2018 S.R.L.**" con sede in Roma (RM), C.F. 14731771003 e contro la Sig.ra "**[REDACTED]**" C.F. "**[REDACTED]**", relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Vitorchiano (VT):

- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al Foglio 2 particella 4, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 2.780,00 ;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al Foglio 2 particella 5, qualità di classe: bosco ceduo 3, consistenza mq. 18.030,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al Foglio 2 particella 13, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 11.470,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al Foglio 2 particella 122, qualità di classe: bosco ceduo 3, consistenza mq. 1.450,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al Foglio 2 particella 123, qualità di classe: seminativo arboreo 4, consistenza mq. 3.830,00;

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al **Foglio 2 particella 4**, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 2.780,00 – Reddito Dominicale € 12,20 – Reddito Agrario € 7,90;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al **Foglio 2 particella 5**, qualità di classe: bosco ceduo 3, consistenza mq. 18.030,00 – Reddito Dominicale € 16,76 – Reddito Agrario € 8,38;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al **Foglio 2 particella 13**, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 11.470,00 – Reddito Dominicale € 41,47 – Reddito Agrario € 26,66;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al **Foglio 2 particella 122**, qualità di classe: bosco ceduo 3, consistenza mq. 1.450,00 – Reddito Dominicale € 1,35 – Reddito Agrario € 0,67;
- ✓ lotto di terreno, sito in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censito al catasto terreni al **Foglio 2 particella 123**, qualità di classe: seminativo arboreo 4, consistenza mq. 3.830,00 – Reddito Dominicale € 12,86 – Reddito Agrario € 8,90;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

➤ [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED] - proprietà 1000/1000;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: Visure Storiche n. T296865, n. T297349, n. T297729, n. T298103 e n. T298468)

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

CATASTO TERRENI (Stato attuale):

Foglio 2 particella 4 Seminativo Arboreo 3, superficie di mq 2.780,00:

- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del **13.03.2001**, protocollo n. VT0026846 in atti dal 14.03.2006 – Registrazione: Sede: [REDACTED] (n. 1815.1/2006);



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 278);
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.10.1974, in atti dal 14.09.1976 Registrazione US Sede_Viterbo Volume:512 n.6 del 29.03.1975 (n. 2376);

Foglio 2 particella 5 Bosco Ceduo 3, superficie di mq 18.030,00:

- FRAZIONAMENTO del 11.10.1977 in atti dal 04.05.1978 (n. 278);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13.03.2001, protocollo n. VT0026846 in atti dal 14.03.2006 – Registrazione: Sede: DI ORTENZI ERINA (n. 1815.1/2006);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 278);
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.10.1974, in atti dal 14.09.1976 Registrazione US Sede_Viterbo Volume:512 n.6 del 29.03.1975 (n. 2376);

Foglio 2 particella 13 Seminativo 3, superficie di mq 11.470,00:

- FRAZIONAMENTO del 11.10.1977 in atti dal 04.05.1978 (n. 278);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 13.03.2001, protocollo n. VT0026846 in atti dal 14.03.2006 – Registrazione: Sede: DI ORTENZI ERINA (n. 1815.1/2006);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 278);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 178);
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.10.1974, in atti dal 14.09.1976 Registrazione US Sede_Viterbo Volume:512 n.6 del 29.03.1975 (n. 2376);

Foglio 2 particella 122 Bosco Ceduo 3, superficie di mq 1.450,00:

- FRAZIONAMENTO del 11.10.1977 in atti dal 04.05.1978 (n. 278);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 278);

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 178);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02.10.1970, Voltura in atti dal 31.03.1972 Repertorio n. 92806 – Rogante DE FACENDIS M – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 4333 del 16.10.1970 (n. 4472);

Foglio 2 particella 123 Seminativo Arboreo 4, superficie di mq 3.830,00;

- FRAZIONAMENTO del 11.10.1977 in atti dal 04.05.1978 (n. 278);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 278);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 178);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02.10.1970, Voltura in atti dal 31.03.1972 Repertorio n. 92806 – Rogante DE FACENDIS M – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 4333 del 16.10.1970 (n. 4472);

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11.10.1977, Voltura in atti dal 04.05.1978 Repertorio n. 18207 Raccolta 10183 – Rogante SIMONI MARIO – Sede Viterbo Registrazione UR Sede Viterbo n. 7251 del 26.10.1977 (n. 178),

con il quale la Sig.ra: ██████████ nata a Grotte Santo Stefano (VT) il 10.12.1910, nella prima parte dell'atto **donava** in parti uguali ai propri figli:

- ██████████ nata a Viterbo Grotte Santo Stefano il 23.10.1940,
- ██████████ nato a Viterbo Grotte Santo Stefano il 20.09.1943,
- ██████████ nato a Viterbo Grotte Santo Stefano il 20.05.1931,
- ██████████ nata a Viterbo Grotte Santo Stefano il 01.11.1936,

i diritti a lei spettanti di piena proprietà nella misura di ½ relativa al terreno censito in catasto al Foglio 2 particella 13 e di piena proprietà relativa al terreno censito al Foglio 2 particelle 8 e 9 siti in Vitorchiano (VT) località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



e in forza della seconda parte dello stesso atto si **attribuiva** alla Sig.ra [REDACTED] il diritto di piena proprietà del terreno distinto in catasto al Foglio 2 particelle 13, 4, 5, 122 e 123 della superficie complessiva di mq. 37.560,00, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)

QUESITO 4) :

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 2 particella 4

- A. TRASCRIZIONE del **04.08.2020** - Registro Particolare 7520 Registro Generale 9599, Pubblico Ufficiale SIMONI MARIO Repertorio 18207 del 11.10.1977 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- B. TRASCRIZIONE del **24.02.2020** - Registro Particolare 1948 Registro Generale 2466, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 238 del 06.02.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- C. ISCRIZIONE del **31.03.2017** Registro Particolare 557 Registro Generale 4225 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1743 del 13.04.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- D. ISCRIZIONE del **22.10.2010** Registro Particolare 3259 Registro Generale 17653 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485830/41147 del 21.10.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Foglio 2 particella 5

- A. TRASCRIZIONE del **04.08.2020** - Registro Particolare 7520 Registro Generale 9599, Pubblico Ufficiale SIMONI MARIO Repertorio 18207 del 11.10.1977 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- B. TRASCRIZIONE del **24.02.2020** - Registro Particolare 1948 Registro Generale 2466, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 238 del 06.02.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- C. ISCRIZIONE del **31.03.2017** Registro Particolare 557 Registro Generale 4225 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1743 del 13.04.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- D. ISCRIZIONE del **22.10.2010** Registro Particolare 3259 Registro Generale 17653 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485830/41147 del 21.10.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Foglio 2 particella 13

- A. TRASCRIZIONE del **04.08.2020** - Registro Particolare 7520 Registro Generale 9599, Pubblico Ufficiale SIMONI MARIO Repertorio 18207 del 11.10.1977 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- B. TRASCRIZIONE del **24.02.2020** - Registro Particolare 1948 Registro Generale 2466, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 238 del 06.02.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- C. ISCRIZIONE del **31.03.2017** Registro Particolare 557 Registro Generale 4225 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1743 del 13.04.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- D. ISCRIZIONE del **22.10.2010** Registro Particolare 3259 Registro Generale 17653 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485830/41147 del 21.10.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Foglio 2 particella 122

- A. TRASCRIZIONE del **24.02.2020** - Registro Particolare 1948 Registro Generale 2466, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 238 del 06.02.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- B. ISCRIZIONE del **31.03.2017** Registro Particolare 557 Registro Generale 4225 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1743 del 13.04.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- C. ISCRIZIONE del **22.10.2010** Registro Particolare 3259 Registro Generale 17653 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485830/41147 del 21.10.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Foglio 2 particella 123

- A. TRASCRIZIONE del **24.02.2020** - Registro Particolare 1948 Registro Generale 2466, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 238 del 06.02.2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- B. ISCRIZIONE del **31.03.2017** Registro Particolare 557 Registro Generale 4225 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1743 del 13.04.2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- C. ISCRIZIONE del **22.10.2010** Registro Particolare 3259 Registro Generale 17653 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 485830/41147 del 21.10.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T350198 del 03.05.2021 - Ispezione n. T352024 del 03.05.2021 - Ispezione n. T352568 del 03.05.2021 - Ispezione n. T353071 del 03.05.2021 - Ispezione n. T354056 del 03.05.2021)

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Estratto di mappa catasto terreni.

(Allegato n. 5: Estratto di mappa – Visura n. T62786 del 30.10.2020)

QUESITO 6) :

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico della Sig.ra [REDACTED] nata a Viterbo (VT) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], proprietà 1000/1000.

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo è risultato che il soggetto esecutato, si trova, come si evince dal Certificato di Matrimonio rilasciato in data 17.11.2020:

- [REDACTED] nella condizione di coniugata del Sig. [REDACTED].

Dal certificato di residenza, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo in data 28.01.2021, risulta residente come segue e precisamente:

- [REDACTED] in Viterbo in Via S. Camillo De Lellis n. 36.

(Allegato n. 6: Certificato di Residenza – Certificato di Matrimonio)

QUESITO 7) :

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Vitorchiano.

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un lotto unico di terreno che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "E" – Agricola, del PRG vigente del Comune di Vitorchiano (VT), approvato dalla Regione Lazio con Delibera G.R. n. 856 del 28.06.2001. Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla Strada Provinciale n. 133 percorrendo la Strada Bomarzo, risulta composto da un lotto di terreno parte a seminativo e parte a bosco ceduo. Il compendio immobiliare pignorato si trova in evidente stato di abbandono.

Gli immobili oggetto di pignoramento confinano ad Est con l'unità immobiliare censita al foglio 2 particella 126, 3, 121, (proprietà [REDACTED]) e particella 7, 124 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 2 particella 188, 8, 12 (proprietà [REDACTED]), a Nord con il territorio del Comune di Viterbo, a Sud con la strada vicinale e la ferrovia.

(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@lilbero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



QUESITO 8)

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Vitorchiano: Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122 e 123, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le mappe catastali in atti; non si ravvisano difformità tra le mappe in atti e lo stato dei luoghi.

QUESITO 10)

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato XXXXXXXXXX allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze.

QUESITO 11)

Alcuni degli immobili oggetto di pignoramento derivano da una maggiore e diversa consistenza originaria, e precisamente dal frazionamento del 1977, allegato all'Atto di Divisione, Repertorio n. 18207 Raccolta 10183 Notaio Simoni Mario, della particella 13 (ex 13/a), 5 (ex 5/a), 122 (ex 8/b), 123 (ex 9/b).

QUESITO 12)

Le mappe catastali dei lotti di terreno oggetto di pignoramento, censite all'Agenzia del Territorio al Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122 e 123:

risultano conformi allo stato dei luoghi.

QUESITO 13)

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno della seguente zonizzazione:

- Comune di Vitorchiano (Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122 e 123) ricadono della Zona omogenea "E" – agricola, del PRG vigente approvato dalla Regione Lazio con D.G.R n. 856/2001, e pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

(Allegato n. 8 Certificato di Destinazione Urbanistica)

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



QUESITO 14)

All'interno del lotto di terreno oggetto di pignoramento (Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122 e 123), al momento dell'accesso e sopralluogo avvenuto in data 23.04.2021, non risultano presente alcuna costruzione.

QUESITO 15)

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

QUESITO 16)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura.

(Allegato n. 9: Certificato destinazione Urbanistica: inesistenza usi civici)

QUESITO 17)

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

QUESITO 18)

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in più lotti, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale quindi essere venduto come unico lotto.

QUESITO 19)

L'immobile è pignorato come segue:

- per la quota di proprietà di 1000/1000 a nome della Sig.ra [REDACTED] nata a Viterbo (VT) il 23.10.1940 codice fiscale [REDACTED] e residente in Viterbo (VT) in [REDACTED]

[REDACTED] Camilla De Lellis n. 316

QUESITO 20)

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Vitorchiano (VT) in località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censita al catasto urbano al Foglio 2 particelle 4, 5, 13, 122 e 123, non risulta occupata.

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



QUESITO 21)

Il bene sito nel Comune di Vitorchiano (VT) in località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, non risulta occupato dal debitore ne da altri soggetti.

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Comune di Vitorchiano (VT) in località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, si può stimare come valore locativo il seguente canone annuo:

- per il lotto di terreno (seminativo e bosco ceduo), censito al Foglio 2 particelle 4, 5, 13, 122 e 123, un canone annuo pari a circa € 600,00 (pari a € 50,00 mensili).

QUESITO 22)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo è risultato che il soggetto esecutato, [REDACTED] in qualità di proprietaria, si trova nella condizione di ~~si~~ coniugata del Sig. [REDACTED], matrimonio contratto in data 06.05.1962, pertanto gli immobili pignorati non risultano occupati da alcun ex-coniuge del debitore.

QUESITO 23)

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Il lotto di terreno è inserito nel P.T.P. Ambito n. 3 approvato con la Legge Regionale n. 24/1998; è soggetto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923; inoltre è soggetto al vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e precisamente dell'articolo 134 comma 1 lett. b) e dell'articolo 142 comma 1 lett. c) (corsi d'acqua) e comma 1 lett. g) (area coperta da bosco).

QUESITO 24)**CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE****PREMESSA :**

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile ~~valore attuale di mercato~~ attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) secondo semestre 2019, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2019 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Vitorchiano:

a) i dati Valori Agricoli Medi (VAM) regione agraria n. 4 anno 2019 prevedono:

- 1) per terreni con qualità di classe a seminativo un prezzo unitario di circa €/ha 11.000,00;
- 2) per terreni con qualità di classe a seminativo arboreo un prezzo unitario di circa €/ha 9.700,00;
- 3) per terreni con qualità di classe a bosco ceduo un prezzo unitario di circa €/ha 7.250,00;

b) i dati Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio 1° semestre 2019 prevedono:

- 4) per terreni con qualità di classe a seminativo un prezzo unitario massimo di circa €/ha 25.000,00;
- 5) per terreni con qualità di classe a seminativo arboreo un prezzo unitario massimo di circa €/ha 25.000,00;
- 6) per terreni con qualità di classe a bosco ceduo un prezzo unitario di circa €/ha 15.000,00;

Considerato quanto sopra descritto si procederà al calcolo dei valori giungendo alla stima finale e adottando i seguenti valori:

- | | |
|---|----------------|
| a1) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (seminativo): | €/ha 11.000,00 |
| a2) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (seminativo arboreo): | €/ha 9.700,00 |
| a3) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (bosco ceduo): | €/ha 7.250,00 |
| b4) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (seminativo): | €/ha 25.000,00 |
| b5) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (seminativo arboreo): | €/ha 25.000,00 |
| b6) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (bosco ceduo): | €/ha 15.000,00 |

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti.



TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

SEMINATIVO:

VALUTAZIONE: a1) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 13 (**seminativo**) St1 = ha. 1,1470

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 1,1470 x 1,00) = ha 1,1470

Calcolo Valutazione a1) (Va1) :

➤ **(Va1)** = (St1) x 11.000,00 €/ha = ha. 1,1470 x €/ha 11.000,00 =
€ 12.617,00 (diconsi euro dodicimilaseicentodiciassette/00)

VALUTAZIONE: b4) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 13 (**seminativo**) St1 = ha. 1,1470

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 1,1470 x 1,00) = ha 1,1470

Calcolo Valutazione b4) (Vb4) :

➤ **(Vb4)** = (St1) x 25.000,00 €/ha = ha. 1,1470 x €/ha 25.000,00 =
€ 28.675,00 (diconsi euro ventottomilaseicentosestantacinque/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a seminativo, mediando i valori Va1 e Vb4, si ha:

Valore di stima (V seminativo):

➤ $V = (Va1) + (Vb4) / 2 = (€ 12.617,00 + € 28.675,00) / 2 =$
€ 20.646,00 (diconsi euro ventimilaseicentoquarantasei/00)

SEMINATIVO ARBOREO:

VALUTAZIONE: a2) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 4 (0,2780) e 123 (0,3830) (**seminativo arboreo**) St1 = ha. 0,6610

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 0,6610 x 1,00) = ha 0,6610

Calcolo Valutazione a2) (Va2) :

➤ **(Va2)** = (St1) x 9.700,00 €/ha = ha. 0,6610 x €/ha 9.700,00 =
€ 6.411,70 (diconsi euro seimilaquattrocentoundici/70)

VALUTAZIONE: b5) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 4 (0,2780) e 123 (0,3830) (**seminativo arboreo**) St1 = ha. 0,6610

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (\text{ha } 0,6610 \times 1,00) = \underline{\text{ha } 0,6610}$$

Calcolo Valutazione b5) (Vb5) :

- **(Vb5)** = (St1) x 25.000,00 €/ha = ha. 0,6610 x €/ha 25.000,00 =
€ 16.525,00 (diconsi euro sedicimilacinquecentoventicinque/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a seminativo, mediando i valori Va2 e Vb5, si ha:

Valore di stima (V seminativo arboreo):

- $V = (Va2) + Vb5) / 2 = (\text{€ } 6.411,70 + \text{€ } 16.525,00) / 2 =$
€ 11.468,35 (diconsi euro undicimilaquattrocentosessantotto/35)

BOSCO CEDUO:

VALUTAZIONE: a3) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 5 (1,8030) e 122 (0,1450) (**bosco ceduo**) St1 = ha. 1,9480

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (\text{ha } 1,9480 \times 1,00) = \underline{\text{ha } 1,9480}$$

Calcolo Valutazione a3) (Va3) :

- **(Va3)** = (St1) x 7.250,00 €/ha = ha. 1,9480 x €/ha 7.250,00 =
€ 14.123,00 (diconsi euro quattordicimilacentoventitre/00)

VALUTAZIONE: b6) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- foglio 2 particella 5 (1,8030) e 122 (0,1450) (**bosco ceduo**) St1 = ha. 1,9480

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (\text{ha } 1,9480 \times 1,00) = \underline{\text{ha } 1,9480}$$

Calcolo Valutazione b6) (Vb6) :

- **(Vb6)** = (St1) x 15.000,00 €/ha = ha. 1,9480 x €/ha 15.000,00 =
€ 29.220,00 (diconsi euro ventinovemiladuecentoventi/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a bosco ceduo, mediando i valori Va3 e Vb6, si ha:

Valore di stima (V seminativo arboreo):

- $V = (Va3) + Vb6) / 2 = (\text{€ } 14.123,00 + \text{€ } 29.220,00) / 2 =$
€ 21.671,50 (diconsi euro ventunomilaseicentosettantuno/50)



VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà Chiovelli Delia):

➤ (€ 20.646,00 + € 11.468,35 + € 21.671,50) =

€ 53.785,85 (diconsi euro cinquantatremilasettecentoottantacinque/85)

La stima dell' immobile pignorato, distinto in catasto al Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122, 123, da porre a base d'asta, risulta essere pari, in cifra tonda ad:

€ 53.700,00 (diconsi euro cinquantatremilasettecento/00)

QUESITO 25)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26)

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

QUESITO 27)

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Vitorchiano (VT) in località Crocchianelle lungo la S.P. n. 133 in Strada Bomarzo, censita al catasto terreni al Foglio 2 particella 4, 5, 13, 122 e 123, non risulta attualmente occupata; quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

QUESITO 28)

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29)

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 10 febbraio 2022, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



QUESITO 30)

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31)

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 10 febbraio 2022, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32)

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34)

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35)

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 13.11.2020 e del 23.04.2021;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia primi atti ante e post ventennio: Notaio Simoni Mario rep. 18207 del 11.10.1977;
- 4) Elenco sintetico delle formalità e ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni;
- 6) Certificato di Residenza, Certificato di Matrimonio;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica e norme allegate;
- 9) Certificato usi civici;
- 10) Estratto perizia in forma privacy;
- 11) Copia notifica alle parti;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chlusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



12) Proposta parcella professionale;

13) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 21 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 11 maggio 2021

Il C.T.U
(Arch. Giampaolo CIMA)

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiesa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Pag. 21 a 21

