

**TRIBUNALE DI VITERBO** Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 203/2022.**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail [giorgio.mizzelli@geopec.it](mailto:giorgio.mizzelli@geopec.it) accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 22/04/2025, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico del 31/03/2025 dal G.E. Dott. Federico Bonato, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

1) **verifici**, 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.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 14/02/2022; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola ove carente anche con le "visure ipotecarie", aggiornate fino al 03/10/2025 allegato "A1".

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.

Ha effettuato le visure catastali storiche allegato "A2" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento e verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'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.

Ha acquisito **gli atti di provenienza**, allegandone copie procurate dal sottoscritto anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui i soggetti eseguiti hanno ottenuto l'intera quota di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia che sin da ora vengono distinti in lotti separati per distinguerli facilmente. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e Terreni da segnalare. Riporta quindi dai debitori eseguiti i titoli di provenienza degli immobili subastati.

**LOTTO 1)** Terreno sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami (S.P. 2 Cassia), distinto in Catasto Terreni al foglio 58 particelle 186 e 286 (proveniente da particella frazionata 186/b2a), destinato catastalmente a Querceto ma di fatto Prato/Seminativo:

- **Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 26/09/1997 n.46/992, allegato "B1", trascritta a VT il 29/02/2000 al n. 2067, con cui il de cuius **P.G.** deceduto il 20/12/1995, lascia la quota intera di 1/1 di proprietà ai figli **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** (ovvero 1/3 ciascuno). Risulta per questa successione l'accettazione tacita di eredità trascritta a Vt in data 26/01/2022 ai nn.1068/878 da Atto Notaio Orzi Luigi del 10/12/2007 si allega la corrispondente Nota di Trascrizione allegato "B1bis". Nella successione risulta inoltre la rinuncia all'eredità della coniuge superstite **C.M.** con verbale del Cancelliere della Pretura di Viterbo sez. di Montefiascone in data 22/02/1995 registrato a Viterbo l'11/03/1995 al nr.687 mod.4;

- **Compravendita** notaio Orzi Teodoro in Montefiascone (VT), allegato "B2", del 24/03/1962 Rep. 11.783, trascritto a Viterbo il 17/04/1962 ai nn.2155/2699, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **P.G.** acquista la quota intera di 1/1 da **B.R.**; **T.L.**. Allega originaria partita di carico 6598 a dimostrazione della provenienza delle particelle 186 e 286 di 580 mq totali, allegato "B2bis", già intestata a **P.G.**, genitore degli esecutati.

SPECIFICA che ad oggi l'intestazione catastale allegato "A2" delle citate particelle non è aggiornata e risulta ancora a nome del de cuius sig. **P.G.**, in quanto non sono state presentate le relative **vulture catastali** di cui alla riportata successione, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate allegato "B2ter". Il C.T.U. si propone per eseguire tale incombenza al costo di 250,00 € oltre oneri e comprensivo di spese (pari a circa 71€).

**LOTTO 2)** Fabbricati con area di corte siti a Montefiascone (VT) in via Zepponami snc (via Stazione), distinti in Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 482 sub.1 e 483 subalterni 1, 2, 3 e 4, provenienti dal Catasto c.d. Pontificio come particella n.832 sez.2, con aree di corte pari particelle in Catasto Terreni:

- **Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 26/09/1997 n.46/992, allegato "B1", trascritta a VT il 29/02/2000 al n. 2067, con cui il de cuius **P.G.** deceduto il 20/12/1995, lascia la quota intera di 1/1 di proprietà ai figli **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** (ovvero 1/3 ciascuno). Risulta per questa successione l'accettazione tacita di eredità trascritta a Vt in data 26/01/2022 ai nn.1068/878 da Atto Notaio Orzi Luigi del 10/12/2007 si allega la corrispondente Nota di Trascrizione allegato "B1bis". Nella successione risulta inoltre la rinuncia all'eredità della coniuge superstite **C.M.** con verbale del Cancelliere della Pretura di Viterbo sez. di Montefiascone in data 22/02/1995 registrato a Viterbo l'11/03/1995 al nr.687 mod.4;

- **Successione legittima** registrata il 18/12/1967 Vol.192 nr. 15, NON reperibile presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo come da dichiarazione del Responsabile allegato "B3", con cui il de cuius **P.P.** deceduto il 03/11/1967, lascia la quota intera di 1/1 di proprietà al figlio **P.G.**.

- **compravendite** notaio Luigi Donati in Montefiascone, allegato "B4a"; del 19/11/1947 Rep. 14543 racc. 8791, allegato "B4b", del 07/06/1947 Rep. 14189 racc. 8598; allegato "B4c", del 22/01/1949 Rep. 15175 racc. 9232, ritirati presso A.E. di Viterbo con cui **P.P.** acquista la quota intera da **A.D.**;

con questi tre atti ha acquistato le porzioni frazionate relative alla ex particella 832 sez.2<sup>^</sup>, di cui all'allegato "C2"; di tali frazionamenti è stato possibile reperire uno soltanto che si allega in copia, allegato "C3".

**LOTTO 3)** Terreno sito a Soriano nel Cimino (VT) in loc. Muraglie, distinto in Catasto Terreni al foglio 72 particella 134, destinato catastalmente a Seminativo Irriguo ma di fatto incolto.

- **compravendita** notaio Orzi Luigi in Viterbo, allegato "B5", del 01/12/2003 Rep. 74073 racc. 26692, trascritto a Viterbo il 09/12/2003 ai nn.21486/16720, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **P.A., P.F. e P.M.** acquistano la quota intera di 1/1 (ovvero 1/3 ciascuno) da **F.V.+2**. L'Atto riporta la cessione di 295,00 mq sul lato nord della particella 134 con esproprio a favore dell'ANAS da Decreto del Prefetto della provincia di Viterbo n.30472 del 24/11/1976.

- **Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Verona il 09/05/1990 vol. n. 537/1, allegato "B5bis", trascritta a Vt in data 29/05/1990 ai nn.6786/5270, con cui il de cuius **I.F.** deceduto il 05/04/1989, lascia la quota intera di 1/1 di proprietà a **F.V.+2**; risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta, allegato "B5ter", a Vt in data 26/01/2022 ai nn.1068/878 da Atto Notaio Orzi Luigi del 01/12/2003.

- **divisione** notaio Lazzari Mario di Soriano nel Cimino del 22-08-1952 Rep.726 Racc.522, allegato "B5q", registrato a Viterbo il 09/09/1952 nr.338 vol.182, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo con cui **I.F.** già proprietario di metà quota acquisisce la restante metà quota da **R.T. R.A. R.I.** e il diritto di usufrutto da **R.Au.**, della particella 134 porzione della ex 897 del catasto Gregoriano (S1 XIV).

**LOTTO 4)** Terreno sito a Bassano in Teverina (VT) in strada delle Pantane, distinto in Catasto Terreni al foglio 8 **particella 73**:

- **compravendita** notaio Orzi Luigi in Viterbo, allegato "B6", del 13/12/2000 Rep. 68564 racc. 23652, trascritto a Viterbo il 15/12/2000 ai nn.16137/11700, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **P.A., P.F. e P.M.** acquistano la quota intera di 1/1 (ovvero 1/3 ciascuno) da **P.L.+1**.

Segue **LOTTO 4)** Terreno sito a Bassano in Teverina (VT) in strada delle Pantane, distinto in Catasto Terreni al foglio 8 **Particella 74**:

- **compravendita** notaio Orzi Luigi in Viterbo, allegato "B7", del 08/09/2000 Rep. 68040 racc. 23359, trascritto a Viterbo il 14/06/2000 ai nn.11377/8667, ritirato presso A.E. di Viterbo con cui **P.A., P.F. e P.M.** acquistano la quota intera di 1/1 (ovvero 1/3 ciascuno) da **F.M.+1**.

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitranò in Corleone (PA) con riscontro alla data del 14/12/2022, integrate dove carenti dal sottoscritto anche con la "visura ipotecaria" (rif. quesito 35.e) per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 03/10/2025 allegato "A1". Predisporre quindi il

successivo elenco dal più recente riferito alle unità immobiliari pignorate così distinte: - **Lotto 1)** in Catasto Terreni a Montefiascone (VT) in via Zepponami (S.P. 2 Cassia), al foglio 58 particelle 186 e 286; - **Lotto 2)** in Catasto Fabbricati con area di corte pari particella per l'area quale Ente Urbano in Catasto Terreni, a Montefiascone (VT) in via Zepponami snc (via Stazione), al foglio 59 particella 482 sub.1(estinta) e 483 subalterni 1, 2, 3 e 4 oltre 5(vano caldaia) e 6(porcile); - **Lotto 3)** in Catasto Terreni a Soriano nel Cimino (VT) in loc. Muraglie, distinto al foglio 72 particella 134; - **Lotto 4)** in Catasto Terreni a Bassano in Teverina (VT) in strada delle Pantane, distinto al foglio 8 particelle 73 e 74:

- **Trascrizione**, del 14/12/2022 R.G. 20464 R.P. 16433, **Verbale di pignoramento immobili** del 23/11/2022 rep. 1987 emesso da Tribunale di Viterbo a favore di **A.N.** contro i debitori esegutati **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà).

- **Trascrizione**, del 25/11/2020 R.G. 15562 R.P. 12332, **Verbale di pignoramento immobili** del 29/09/2020 rep. 1132 emesso da U.G. UNEP Tribunale di Viterbo a favore di **A.N.** contro i debitori esegutati **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà); che interessa anche altri beni e soggetti comunque estranei per quanto alla presente.

- **Iscrizione** del 05/10/2017 nn.13381/1920, **ipoteca della riscossione** da Ruolo e avviso di debito esecutivo del 04/10/2017 rep.1705/12517 emesso e a favore dell'A.E.-Riscossione di Roma contro il debitore esegutato **P.A.** per la quota di 1/3 della piena proprietà, che interessa i soli Lotti 2), 3) e 4), oltre ad altri beni comunque estranei per quanto alla presente.

- **Iscrizione** del 04/10/2017 nn.13224/1851, **ipoteca della riscossione** da Ruolo e avviso di debito esecutivo del 03/10/2017 rep.1637/12517 emesso e a favore dell'A.E.-Riscossione di Roma contro il debitore esegutato **P.A.** per la quota di 1/3 della piena proprietà, che interessa i soli Lotti 2), 3) e 4), oltre ad altri beni comunque estranei per quanto alla presente.

- **Iscrizione** del 07/07/2010 nn.11700/2298, **ipoteca legale** del 23/06/2010 rep.117814/125 emesso e a favore di Equitalia Gerit spa in Roma contro il debitore esegutato **P.A.** per la quota di 1/3 della piena proprietà, che interessa tutti i lotti, oltre ad altri beni comunque estranei per quanto alla presente.

- **Iscrizione** del 12/12/2007 nn.23584/4521, **ipoteca volontaria a garanzia mutuo** del 10/12/2007 rep.82245/31740 da atto Notaio Orzi Luigi in Viterbo a favore di B.C.C. s.c.r.l. in Montefiascone (VT) contro i debitori esegutati **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** (anche riuniti nella Società Semplice in Montefiascone) per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) dei soli lotti 3) e 4); che interessa anche altri beni e soggetti comunque estranei per quanto alla presente.

- **Iscrizione** del 12/12/2007 nn.23486/4501, **ipoteca volontaria a garanzia mutuo** del 10/12/2007 rep.82244/31739 da atto Notaio Orzi Luigi in Viterbo a favore di B.C.C. s.c.r.l. in Montefiascone (VT) contro i debitori esegutati **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** (anche riuniti nella Società Semplice in Montefiascone) per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) dei soli lotti 1) e 2).

5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del

bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ha estratto le mappe catastali (e per i terreni i Certificati di Destinazione Urbanistica), individuando gli immobili pignorati **LOTTO 1)** Terreno sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami (S.P. 2 Cassia), distinto in Catasto Terreni al foglio 58 particelle 186 e 286 allegato "**C1**", proveniente da particella frazionata 186/b2a, allegato "**B2bis**" destinato catastalmente a Querceto ma di fatto Prato/Seminativo; di cui si allega C.D.U. allegato "**F1**". **LOTTO 2)** Fabbricati con area di corte siti a Montefiascone (VT) in via Zepponami snc (ora via della Stazione), distinti in Catasto Terreni al foglio 59 particella 483 allegato "**C4**" (che ha inglobato parte della part.482 allegato "**C4bis**"): provenienti dal Catasto c.d. Pontificio come particella n.832 sez.2, allegato "**C2**" e "**C3**"; si allega relativo C.D.U. allegato "**F1**". **LOTTO 3)** Terreno sito a Soriano nel Cimino (VT) in loc. Muraglie, distinto in Catasto Terreni al foglio 72 particella 134, già tavola XIV particella 897 del catasto Gregoriano allegato "**C5**", destinato catastalmente a Seminativo Irriguo ma di fatto incolto di cui si allega C.D.U. allegato "**F2**".

**LOTTO 4)** Terreno sito a Bassano in Teverina (VT) in strada delle Pantane, distinto in Catasto Terreni al foglio 8 particelle 73 e 74 allegato "**C6**", di cui si allega C.D.U. allegato "**F3**".

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).

Ha consultato i registri dello stato civile, da cui gli esegutati **P.A.**, **P.F.** e **P.M.** risultano NON aver mai contratto matrimonio e NON risultano note a margine; come da allegato "**D**" Estratto per riassunto dell'Atto di nascita.

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.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dei beni il giorno 07/07/2025 contestualmente al custode, e due dei tre esegutati come da verbale allegato "**E1**". Ha poi effettuato un secondo accesso al bene pignorato in Montefiascone il giorno 28/08/2025 per completare l'accesso ai beni impedito precedentemente dalla folta vegetazione, come da verbale allegato "**E2**". Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati identificati in **4 Lotti**.

**LOTTO 1)** Terreno sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami (S.P. 2 Cassia), di 580,00 mq distinto in Catasto Terreni al foglio 58 particelle 186 Qualità Querceto Classe 1 Superficie mq 80 Reddito Dominicale 0,12 €, Reddito Agrario 0.02 €; e 286 Qualità Querceto Classe 1 Superficie mq 500 Reddito Dominicale 0,77 €, Reddito Agrario 0,15 €; terreno destinato catastalmente a Querceto

ma di fatto Prato/Seminativo (*foto 1*). Si trova direttamente confinante per il lato Sud-Est con la strada Statale Cassia, ovvero via Zepponami all'altezza del civico 178; è accessibile anche da una strada privata interna posta a Nord-Est e distinta alla particella 278, sulla quale è costituita una servitù di passaggio (vedi atto). Confina poi a Nord-Ovest con la particella 269 e a sud-Est con la particella 287. Il terreno è leggermente declivio verso Nord è recintato sui lati verso le strade con paletti e rete metallica con un cancello carrabile in ferro (lato nord-est) (*foto 2*), e verso i lotti interni di altra proprietà con muretti in tufo e paletti con rete metallica.

**LOTTO 2)** Fabbricato con area di corte sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami snc (oggi via della Stazione), su due piani fuori terra e una cantina al piano interrato, con annesso un porcile.

Nel pignoramento si cita anche un fabbricato distinto in Catasto Terreni al foglio 59 particella **482** quale Ente Urbano di 130 mq allegato "**C4bis**", e in Catasto Fabbricati al foglio 59 particella 482 subalterno 1 Categoria C6, Classe 4, Consistenza 10mq, Rendita 5,16€, di cui la planimetria catastale non risulta mai presentata, e i cui dati catastali sono conseguenti a "sopralluogo d'ufficio" del Catasto. Di fatto questo fabbricato sul posto non esiste (*foto 3*), e l'area è parzialmente occupata per circa un metro da altra proprietà (distinta in C.T. alla particella 481) posta a Nord della stessa e delimitata da un muro di recinzione (*foto 4*) come schematizzato nell'allegato "**C4a**". Nella parte Est alla fine del lotto stesso inizia un fabbricato destinato a garage (*foto 5-5bis*) che prosegue poi su altra proprietà distinta in C.T. alla particella 28 vedasi allegato "**C4a**". A seguito di aggiornamenti catastali che si specificheranno in seguito il **Lotto 2)** di fatto consiste in **costruzioni** poste sul lotto di terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 59 particella **483** quale Ente Urbano di 490 mq come in mappa allegato "**C4**"; il fabbricato sovrastante consiste in sei distinte unità immobiliari identificabili nell'elaborato planimetrico allegato "**C7a**", con planimetrie raccolte nell'allegato "**C7b**", di cui in Catasto Fabbricati il tutto è riportato al foglio 59 particella 483 con **subalterno 1** Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 13 mq, superficie catastale 18,00 mq, Rendita 145,02€; **subalterno 2** Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 32 mq, superficie catastale 44,00 mq, Rendita 356,98 €; **subalterno 3** Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale 81mq, Rendita 209,17 €; **subalterno 4** Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, superficie catastale 127mq, Rendita 298,25 €; **subalterno 5** Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 3,00mq, superficie catastale 5mq, Rendita 3,10 €; **subalterno 6** Categoria F/2, unità collabente, afferente su area di corte. Al fine di rendere indipendente e usufruibile il fabbricato di cui alla particella 483, e per accorpare parte dell'area della particella 482, escludendo di fatto la porzione occupata dal garage (*foto 5-5bis*) descritto in precedenza, e stato necessario effettuare un frazionamento per individuare e circoscrivere una ben chiara e delimitata area nella porzione retrostante sul lato Est, dove si trovano anche un locale caldaia e un porcile (*foto 5bis*) ai sub. 5 e 6 che non erano accatastati. Tale operazione indispensabile per la vendita è stata effettuata ponendo sul lato Est dei picchetti in ferro. Il fabbricato è in totale stato di abbandono da molti anni, è realizzato in muratura di tufo mista a mattoni e pietre, con solai in latero cemento con putrelle e

tavelloni e sovrastante battuto in cemento, e copertura in legno con manto di tegole in laterizio; i pavimenti sono coperti da marmette di cemento e graniglia. Non sono presenti impianti funzionanti di nessun tipo, di fatto l'immobile è totalmente da ristrutturare, non sono visibili fessurazioni o crepe rilevanti, sono presenti delle infiltrazioni di acqua piovana in tutto il fabbricato, gli infissi interni sono stati rimossi al piano primo, e quelli esterni sono da sostituire; vista la zona urbanizzata fogne e acquedotto comunali sono presenti nella via pubblica, ma non è certo che l'allaccio sia effettivamente avvenuto. È presente nell'interrato una cantina di 37,50 mq sub.3 (foto 6 e 7) divisa in due ambienti contigui di cui il più grande posto all'ingresso è di 24,00 mq, da questo si accede al più piccolo di 13,50 mq che è scavato nella roccia e scende in profondità; l'accesso avviene da una unica porta in legno a cui si arriva da una scala esterna. I locali al piano terra rialzato anche se accatastati in tre distinte unità immobiliari, sono di fatto collegati internamente costituendo una sola abitazione di circa 92,50 mq con tre ingressi. Il locale al sub.1 (foto 8) di circa 11 mq ha un ingresso esterno e comunica con una porta interna con il sub. 2 di circa 32,50 mq (foto 9), anche questo ha un accesso esterno. Catastalmente risultano rispettivamente bottega e trattoria comunque non attive da molti anni. Al subalterno 3, di cui fa parte la descritta cantina, si accede per la parte al piano terra da una scala esterna posta al lato Sud (foto 10) o da una porta interna comunicante con il sub. 2; da un corridoio si accede a due camere una cucina ed un w.c. (foto 11-12). La scala esterna (foto 13) di accesso al piano primo risulta priva di titoli edilizi abilitativi, e per questo andrà demolita per costruire una scala come risulta nell'accatastamento, ovvero in una unica rampa esterna posta sulla parete Nord. Il piano primo di circa 94,50 mq (sub. 4) ha un corridoio centrale (foto 14) da cui si può accedere a 4 camere, alla cucina e ad un bagno (foto 15-16-17). Dalla camera centrale lato ovest si può accedere ad un balcone di circa 2,30mq (foto 18). Nell'area Est retrostante il fabbricato sono poi presenti: - un **porcile** (foto 5bis e 19) della superficie di circa 5 mq coperti e 4 mq scoperti "ante '67", completamente da ristrutturare; - un **vano caldaia** (foto 19) "ante '67" di circa 4,30 mq pari a circa 3,00 mq utili, da cui esce una canna fumaria di cui eventualmente verificare la presenza di amianto (foto 20); - un **box in metallo** (foto 21) di circa 10 mq da rimuovere e comunque di marginale interesse urbanistico.

**LOTTO 3)** Terreno sito a Soriano nel Cimino (VT) in loc. Muraglie, distinto in Catasto Terreni al foglio 72 particella 134 Qualità Seminativo Irriguo Classe 1 Superficie mq 6.500 Reddito Dominicale 107.42 €, Reddito Agrario 47.00 €; è meglio identificato nella mappa catastale allegato "C5". Dal C.D.U. allegato "F2" risulta che il terreno è gravato da Uso Civico ma questo non impedisce la vendita come dichiarato dall'Università Agraria di Chia, Ente gravante, allegato "F2bis", sulla base della sentenza della Corte Costituzionale n.119/2023. Il lotto di terreno destinato catastalmente a Seminativo Irriguo è incolto e coperto da vegetazione spontanea (foto 22). Confina a Nord con la particella 373, a Est con la particella 132 e a Sud e Ovest con due strade vicinali. Nella parte Nord del terreno si trova un piccolo fabbricato agricolo (foto 23) con area di corte, identificato alla particella 133, questo è di proprietà degli esecutari ma non essendo pignorato non sarà messo in vendita.

Trovandosi all'interno del lotto per accedervi si dovrà costituire una servitù di passaggio al costo di circa 2.200,00 €.

**LOTTO 4)** Terreno sito a Bassano in Teverina (VT) in località Poggio in Faccia, della superficie totale di 10.910,00 mq; formato da due particelle distinte in Catasto Terreni al foglio 8 particella 73 Qualità Seminativo Arborato Classe 4 Superficie mq 5.430 Reddito Dominicale 21.03 €, Reddito Agrario 12.62 €; e particella 74 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie mq 5.480 Reddito Dominicale 67.92 €, Reddito Agrario 39.62 €; meglio identificate nella mappa catastale allegato “C6”, si è richiesto e ottenuto il relativo C.D.U. allegato “F3”. Il lotto confina a Nord con la particella 11 e sugli altri lati con la particella 147. Il terreno coltivato a nocciolo è di fatto inaccessibile in quanto abbandonato e coperto dalla fitta vegetazione (foto 24). Lo stesso è di fatto intercluso e non risultano servitù riconosciute per accedervi, quindi se ne dovrà costituire una sulla particella 11, provenendo dalla strada “Pantane”; detta servitù di passaggio avrà un costo di circa 2.200,00 €.

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Le descrizioni e i dati attuali dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e consentono la loro univoca identificazione. Precisa che per il lotto 2) parte della particella 482 è stata unita alla particella 483 e gli accatastamenti aggiornati aggiungendo i subalterni 5 e 6.

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.

I **lotti 1), 3) e 4)** corrispondono alle mappe catastali, sono di esclusiva proprietà dei debitori esegutati, sono autonomi e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorati. Per il solo **lotto 2)** specifica che la particella 482 è stata frazionata e riunita parzialmente alla 483, il sovrastante fabbricato inesistente sulla particella 482 è stato anche catastalmente “demolito” e gli accatastamenti aggiornati aggiungendo i subalterni 5 e 6; sulla base delle motivazioni di cui agli schemi grafici nell'allegato “C8” che mostrano lo stato catastale relativo al pignoramento, lo stato attuale di rilievo e le operazioni di frazionamento autorizzate dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in data 16/12/2025 allegato “C8bis”. Una porzione del fabbricato (garage di circa 44 mq, con locale forno esterno e cantina) la cui entrata è sulla particella 482 e prosegue su un terreno alieno al pignoramento; è ora privo di accesso alla strada pubblica quindi per permettere ai legittimi

proprietari di accedervi si dovrà costituire una servitù di passaggio sulla particella 483, con un costo di circa 2.200,00 €. Fa presente infine che le recinzioni che delimitano la proprietà sono interne alla stessa per circa 1 metro sul lato nord e circa 1,5 metri sul lato sud; anche la recinzione in muratura verso ovest è interna alla proprietà rispetto al limite stradale. Le pratiche catastali per rendere vendibile il lotto 2) sono state realizzate e liquidate in separata sede.

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.

Gli identificativi catastali dei **lotti 1), 2) e 4)** da porre in vendita NON includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nella zona a Nord del terreno di cui al **lotto 3)** si trova un piccolo fabbricato con area di corte, identificato alla particella 133, questo è di proprietà degli esecutati ma non essendo pignorato non sarà messo in vendita. Trovandosi all'interno del lotto per accedervi si dovrà costituire una servitù di passaggio al costo di circa 2.200,00 €.

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.

Gli immobili pignorati NON sono porzione frazionata diversa da quella pervenuta ai debitori e poi vincolata al pignoramento.

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Per i lotti 1,3 e 4 NON sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Per il lotto 2) sono stati effettuati i frazionamenti e gli aggiornamenti catastali necessari.

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è descritta per singolo lotto.

**LOTTO 1)** Terreno sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami (S.P. 2 Cassia), distinto in Catasto Terreni al foglio 58 particelle 186 e 286 allegato "**C1**", destinato catastalmente a Querceto ma di fatto Prato/Seminativo; si allega C.D.U. allegato "**F1**" da cui risulta ricadere in zona urbanistica a "Parcheggio". **LOTTO 2)** Fabbricato con area di corte sito a Montefiascone (VT) in via Zepponami snc (via della Stazione), sul terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 59 particella 483 allegato "**C4**"; si allega C.D.U. allegato "**F1**" da cui risulta ricadere in zona urbanistica "B" sottozona "B4 completamento edilizio nelle frazioni" con utilizzazione abitativa. **LOTTO 3)** Terreno sito a Soriano nel Cimino (VT) in loc. Muraglie, distinto in Catasto Terreni al foglio 72 particella 134, allegato "**C5**", destinato catastalmente a Seminativo Irriguo ma di fatto incolto di cui si allega C.D.U. allegato

“F2” dove il terreno risulta in zona urbanistica E-Agricola. **LOTTO 4)** Terreno sito a Bassano in Teverina (VT) in strada delle Pantane, distinto in Catasto Terreni al foglio 8 particelle 73 e 74 mappa allegato “C6”, di cui al C.D.U. allegato “F3” dove il terreno risulta da P.R.G. comunale quale Zona E sottozona E3 “Zona Agricola a margine della S.P. Ortana”.

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.

I **lotti 1, 3 e 4** non sono edificati, quindi non c'è da verificare alcuna conformità urbanistica.

Per il **lotto 2)** sono stati elaborati dei grafici di cui agli allegati “C8” che mostrano lo stato dei luoghi. È presente un fabbricato distinto in C.F. ai subalterni 1,2,3,4,5 e 6, realizzato prima del 1958 data riportata nell'accatastamento che ne certifica la regolarità urbanistica in quanto ante '67, altresì in Comune è stata trovata la sola approvazione in commissione edilizia del progetto relativo alla costruzione del piano terra. Null'altro è stato rinvenuto negli archivi se non la pratica n.269/79 allegato “F4”, che è la concessione per costruire la recinzione sul fronte strada. Avendo come riferimento quale titolo abilitativo edilizio le sole planimetrie catastali allegato “C7b” pag.1, è stata rilevata una difformità relativa alla scala di accesso al piano primo sub.4; questa era realizzata come unica rampa scoperta, ma dai rilievi risulta realizzata in due rampe all'interno di un vano chiuso. Non risultano per tale difformità condoni o sanatorie, e non potendo il sottoscritto dimostrare la sua esistenza in data precedente al 01/09/1967, ritiene necessario demolire l'opera stessa e ripristinare la scala come da planimetria catastale. I costi per la demolizione e ripristino sono preventivabili in 10.000,00 €, comprese le spese tecniche. Sono presenti sull'area della part.483: - un porcile e un vano caldaia conformi in quanto per tipologia costruttiva e materiali si possono inquadrare nel periodo di costruzione precedente al 1967, unità immobiliari accatastate come descritto in precedenza; - un box in metallo da rimuovere con costi di demolizione compensati dal valore dei materiali.

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 dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per nessuno degli immobili risultano istanze di condono presentate o rilasciate. Gli abusi descritti al punto precedente non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 L.47/85.

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.

I beni pignorati di cui ai **lotti 1), 2) e 4)** non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare come risulta dai C.D.U. allegati “F1 e F3”. Per il **lotto 3)** il terreno sito nel comune di Soriano nel Cimino risulta presente nell'elenco dei terreni di proprietà privata gravata-università

agraria di Chia allegato “F2bis”; vedasi chiarimenti in risposta al quesito 23 e nell’allegato “F2ter”.

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.

Nessuno degli immobili risulta iscritto a condomini di gestione delle parti comuni.

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.

I beni pignorati sono stati divisi in quattro lotti ben distinti e forniti di proprio identificativo catastale. Per quanto al lotto 2) unico fabbricato anche se diviso in più unità immobiliari, trattandosi di costruzione completamente da ristrutturare e di basso valore economico, si ritiene conveniente porlo in vendita per intero, in quanto la ristrutturazione con eventuali più proprietari sarebbe complessa da coordinare rendendo il bene poco appetibile, per questo non è adatta ad una vendita in più lotti.

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.

L’immobile è pignorato per la **quota intera** di piena proprietà dei debitori esecutati.

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.

Come indicato nei verbali di accesso, allegato “E1 e E2”, gli immobili non sono occupati e non risultano contratti di locazione come dichiarato dall’Agenzia delle Entrate nell’allegato “G”.

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**.

I beni pignorati **NON** sono occupati.

22) Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso

l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

L'immobile NON è occupato e gli esecutati risultano ad oggi stati sempre celibi (all. "D").

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.

I beni pignorati di cui ai **lotti 1), 2) e 4)** non sono gravati da censo, livello o uso civico, quest'ultimo in particolare come risulta dai C.D.U. allegati "**F1** e **F3**". Per il **lotto 3)** il terreno sito nel comune di Soriano nel Cimino risulta presente nell'elenco dei terreni di proprietà privata gravata-università agraria di Chia, vedasi allegato "**F2bis**". Come da allegata e-mail "**F2ter**" a firma del "Dominio Collettivo della Università Agraria di Chia" chiarisce che il bene è vendibile pur conservando i diritti relativi alla collettività, ad oggi gli oneri di affrancazione non sono determinabili in quanto occorre una specifica istanza per la richiesta di affrancazione da parte dell'interessato alla stessa.

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

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione dei beni, lo stato conservativo; per tutto quanto descritto, anche alla luce dei costi determinati ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un minus valore sulla base di beni simili; **determina i prezzi base al mq** dei beni oggetto di stima per i singoli Lotti, da applicare alle superfici commerciali ricavate con le dovute parametrizzazioni, come da successive tabelle.

**Lotto 1)** Terreno in Montefiascone destinato urbanisticamente a parcheggio, utilizzato come prato, si determina dal prezzo base di 1,50 €/mq un prezzo rivalutato pari a **3,00€/mq**, vista la sua posizione interna all'area abitata e la recinzione con cancello carrabile del lotto stesso.

| <b>Lotto 1). Calcolo del valore dalla Superficie commerciale Sc</b> |        |        |        |               |                   |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------------|-------------------|
| Destinazione (superf.netta)                                         | mq     | %      | Sc     | €/mq          | Prezzo            |
| Terreno                                                             | 580    | 100,00 | 580,00 | 3,00          | € 1.740,00        |
|                                                                     |        |        |        |               | € - 0,00          |
| Sup.commerciale                                                     | 580,00 |        |        | <b>TOTALE</b> | <b>€ 1.740,00</b> |

**Lotto 2)** Fabbricati con terreno in Montefiascone, si determina il prezzo base dalla Media

Mediata = **600 €/mq**, ottenuta dalla media dei prezzi **minimi** pari a 860 € per immobili “normali” ridotti del 30% trattandosi di fabbricato fatiscente da ristrutturare.

| <b>Lotto 2). Calcolo del valore dalla Superficie Commerciale Sc</b> |           |        |        |        |              |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------|--------|--------|--------------|
| Destinazione (superf.netta)                                         | mq        | %      | Sc     | €/mq   | Prezzo       |
| Abitazione                                                          | 187,00    | 110,00 | 205,70 | 600,00 | € 123.420,00 |
| Cantina                                                             | 37,50     | 75,00  | 28,13  | 600,00 | € 16.875,00  |
| porcile e locale caldaia                                            | 9,50      | 50,00  | 4,75   | 600,00 | € 2.850,00   |
| balcone piano primo                                                 | 2,30      | 25,00  | 0,58   | 600,00 | € 345,00     |
| Scale e pianerottolo (post ripristino)                              | 6,00      | 20,00  | 1,20   | 600,00 | € 720,00     |
| Terreno fino a 25mq commerciali                                     | 166,65    | 15,00  | 25,00  | 600,00 | € 14.998,50  |
| Terreno oltre a 25mq commerciali                                    | 323,35    | 5,00   | 16,17  | 600,00 | € 9.700,50   |
| Demoliz. e ricostr. scala accesso P.1°                              |           |        |        |        | -€ 10.000,00 |
| Servitù per accedere al garage alieno                               |           |        |        |        | -€ 2.200,00  |
|                                                                     | TOTALE Sc |        | 281,52 | TOTALE | € 156.709,00 |

**Lotto 3)** terreno in Soriano nel Cimino al prezzo di **0,90 €/mq**, ottenuto da media mediata dei prezzi di terreni coltivati e in produzione pari a =1,78 €/mq ridotta del 50% per la presenza degli usi civici e visto che si tratta di appezzamento incolto in zona marginale e periferica.

| <b>Lotto 3). Calcolo del valore dalla Superficie commerciale Sc</b> |         |        |         |        |             |
|---------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|-------------|
| Destinazione (superf.netta)                                         | mq      | %      | Sc      | €/mq   | Prezzo      |
| Terreno                                                             | 6500    | 100,00 | 6500,00 | 0,90   | € 5.850,00  |
| Servitù accesso casale intercluso                                   |         |        |         |        | -€ 2.200,00 |
| Sup.commerciale                                                     | 6500,00 |        |         | TOTALE | € 3.650,00  |

**Lotto 4)** terreno in Bassano in Teverina, da Media mediata con fonti dei prezzi pari a **2,64 €/mq**, ottenuta dalla media dei prezzi MINIMI per terreni coltivati a nocciolo in zona periferica. Non avendo consistenti fonti sul Comune di Bassano in Teverina si è fatto riferimento ai prezzi dei terreni limitrofi siti nel territorio del Comune di Soriano nel Cimino come esposto in allegato “**H2**”.

| <b>Lotto 4). Calcolo del valore dalla Superficie commerciale Sc</b> |          |        |       |        |             |
|---------------------------------------------------------------------|----------|--------|-------|--------|-------------|
| Destinazione (superf.netta)                                         | mq       | %      | Sc    | €/mq   | Prezzo      |
| Terreno nocciolo da riavviare                                       | 10910    | 100,00 | 10910 | 2,64   | € 28.802,40 |
| Servitù x accedere al fondo                                         |          |        |       |        | -€ 2.200,00 |
| Sup.commerciale                                                     | 10910,00 |        |       | TOTALE | € 26.602,40 |

La “**superficie commerciale**” riferita ai fabbricati è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d’uso dei locali principali e degli accessori. **INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull’aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d’asta: **Lotto 1) terreno Montefiascone**, quota intera (1/1), in € **1.700,00** (millesettecento euro); **Lotto 2) Fabbricati con terreno Montefiascone**, quota intera (1/1), in € **157.000,00** (centocinquantasettemila euro); **Lotto 3) terreno Soriano nel Cimino**, quota intera (1/1), in € **3.700,00** (tremilasettecento euro); **Lotto 4)**

**terreno Bassano in Teverina**, quota intera (1/1), in € **26.600,00** (ventiseimilaseicento euro); gli importi tengono conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie per servitù ecc.

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

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegati "H1" e "H2") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - valori OMI e banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate (es. Area consultazioni valori immobiliari dichiarati) e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali [Borsino Immobiliare](http://BorsinoImmobiliare.it) e [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it); - individuazione sul sito [astegiudiziarie.net](http://astegiudiziarie.net) di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, poi ragguagliate alle proprie esigenze. Il sottoscritto ha valutato anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione dei beni; la tecnica costruttiva del complesso edificato e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo di stima.

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

Il collocamento naturale dei beni sul mercato è ad uso orto e giardino per il lotto 1); abitativo per il lotto 2); coltivazione agricola per i lotti 3) e 4).

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.

Per NESSUNO dei lotti risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

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).

All'uopo la presente.

29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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.

Il sottoscritto ha inviato, allegato **"I"**, la presente alle parti il 26/01/2026 con P.E.C. al custode, al creditore procedente e al legale dei debitori.

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (**privo degli allegati diversi dal quadro sinottico**) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati.

31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia **versione - integrale e privacy** - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Si allega la documentazione fotografica (all. **"L"**).

34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare [www.geniuslegal.it](http://www.geniuslegal.it), fornito da Astalegale.net S.p.a.

35) 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.

Il sottoscritto deposita tre copie cartacee del "quadro sinottico".

36) 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.

**Elenco degli allegati:** **"A"** visure aggiornate (ipoteche e catasto); **"B"** Atti Notarili e Successioni; **"C"** Mappe, Planimetrie e provenienze Catastali; **"D"** Estratti per riassunto degli Atti di nascita; **"E"** verbali di accesso; **"F"** C.D.U., dichiarazioni Usi Civici, provenienza urbanistica; **"G"**

dichiarazioni A.E. locazioni; “H” Fonti valori, OMI ecc; “I” ricevute invio relazione alle parti; “L” documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto. Elaborato planimetrico + grafico di rilievo;  
Fabrica di Roma (VT) 18/02/2026.

IL C.T.U.  
Geom. Giorgio Mizzelli

---

