

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°35/2025

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode: Dott.ssa Trillocco Rita

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 06/11/2025*



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°35/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

- che il G.E. in data 16/06/25 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e la Dott.ssa Trillocco Rita, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il compendio pignorato;

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai 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;**
- 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 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 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;**
- 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; 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
- 26) **indichi** quali sia 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 120 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza



- l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 33) allegli** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Asta legale.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;
- 36) allegli** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - 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,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma delle relazioni notarili depositate essa risulta completa .

Ad integrazione e precisazione di quanto sopra si rappresenta che la prima certificazione depositata conteneva un refuso relativo al de cuius, già sanato con l'ulteriore e verifica catastale/ipotecaria e con il deposito della nuova certificazione notarile. Anche la questione della continuità delle trascrizioni risulta sanata con la trascrizione di accettazione di eredità in data 23/05/2025. Si osserva che le relazioni notarili non riportano l'atto intermedio notaio [REDACTED] Rep. n. 13182 –registrato a VITERBO (VT) in data 14/03/1986 n. 2336.

Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare:

*Piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in Vitorchiano (VT) Foglio 14 Particella 168 Subalterno 14 Cat. A/4 Indirizzo Via Ariosto n. 18.
Intestazione [REDACTED]*



Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Quanto all'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 14 deriva dalla soppressione del Fg. 14 part.lla 168 sub 5 e sub 7:

* A [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 14 è pervenuta per atto di compravendita del 08/08/2008 Numero di repertorio 178/60 Notaio [REDACTED] trascritto il 14/08/2008 nn. 14844/10768 da potere d [REDACTED]

Quanto all'immobile in Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 5:

* A [REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2006 Numero di repertorio 6068/3761 Notaio [REDACTED] trascritto il 14/03/2006 nn. 4435/2761 da potere d [REDACTED] nell'atto viene menzionato anche “.. con il consenso del signor [REDACTED] ove occorra..” [REDACTED]

* A [REDACTED] per atto di donazione del 26/02/1986 Notaio [REDACTED] [REDACTED] Repertorio n. 13182 –registrato a VITERBO (VT) in data 14/03/1986 Registrazione n. 2336 - da potere di [REDACTED]

* A [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/1975 Notaio [REDACTED] trascritta il 30/12/1975 nn. 9930/8436 da potere d [REDACTED]

Quanto all'immobile in Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 7:

* A [REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2006 Numero di repertorio 6068/3761 Notaio [REDACTED] trascritto il 14/03/2006 nn. 4434/2760 da potere d [REDACTED]

* A [REDACTED] la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nata in [REDACTED] denuncia di successione U.R. Viterbo n. 29 volume 633 . trascritta in Viterbo il 01/03/1982 Rg 2751 Rp2445 devoluta per legge.



Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione d'eredità per atto Notaio [REDACTED] del 02.03.2006 rep. 6068 trascritto in Viterbo il 23.05.2025 Rq.8076 Rp 6550.

QUESITO N. 2 -Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

Risposta al quesito n. 2

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione come da visure catastali aggiornate (allegate)

-Immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano:

-Fg. 14 P.lla 168 sub 14 cat. A/4, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. tot. mq. 119, escluse aree scoperte mq. 118, Rendita Euro 240,15, Via Ariosto 18 piano 3

Intestazione catastale: [REDACTED] [REDACTED] propr. 1/1 E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione come da visure catastali aggiornate (allegate)

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Quota 1/1 del diritto di proprietà [REDACTED] relativamente all'immobile sito nel comune di Vitorchiano Via Ariosto 18, censito al C.F. del Comune di Vitorchiano al Foglio 14 Particella 168 Subalterno 14 cat. A/4

QUESITO N. 3 -Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Quanto all'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 14 deriva dalla soppressione del Fg. 14 part.la 168 sub 5 e sub 7:

* A [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 14 è pervenuta per atto di compravendita del 08/08/2008 Numero di repertorio 178/60 Notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 14/08/2008 nn. 14844/10768 da potere di [REDACTED]



Quanto all'immobile in Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 5:

* A [redacted] la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 5 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2006 Numero di repertorio 6068/3761 Notaio [redacted] trascritto il 14/03/2006 nn. 4435/2761 da potere di [redacted]

* A [redacted] per atto di donazione del 26/02/1986 Notaio [redacted] Repertorio n. 13182 –registrato a VITERBO (VT) in data 14/03/1986 Registrazione n. 2336

* A [redacted] la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 15/12/1975 Notaio [redacted] trascritta il 30/12/1975 nn. 9930/8436 da potere di [redacted]

Quanto all'immobile in Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 7:

* A [redacted], la piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 7 è pervenuta per atto di compravendita del 02/03/2006 Numero di repertorio 6068/3761 Notaio [redacted] trascritto il 14/03/2006 nn. 4434/2760 da potere di [redacted]

* A [redacted] la quota pari ad 1/3 ciascuno della piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione, in morte di [redacted] denuncia di successione U.R. Viterbo n. 29 volume 633 trascritta in Viterbo il 01/03/1982 Rg 2751 Rp2445 devoluta per legge.

Per detta denuncia di successione risulta trascritta accettazione d'eredità per atto Notai [redacted] del 02.03.2006 rep. 6068 trascritto in Viterbo il 23.05.2025 Rg.8076 Rp 6550.

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

ISCRIZIONE NN. 14845/2778 del 14/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 08/08/2008 Numero di repertorio 179/61 Notaio [redacted]

A favore di [redacted]
contro [redacted]



[REDACTED]
Grava su Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub 14

TRASCRIZIONE NN. 18455/12992 del 16/11/2011 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/07/2011 Numero di repertorio 17044 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede ROMA

A favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
Grava su Vitorchiano foglio 14 particella 168 sub 14 con unità precedente identificata da Foglio 14 Particella 168 Subalterno 5 Foglio 14 Particella 168 Subalterno 7

TRASCRIZIONE NN. 6268/5087 del 22/04/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/04/2025 Numero di repertorio 8035 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Sede ROMA

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
Grava su Vitorchiano Foglio 14 Particella 168 Sub. 14

QUESITO N. 5 -Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie depositate presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo.

QUESITO N. 6 -Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Risposta al quesito n. 6

Dalla documentazione reperita insieme al Custode ai fini della correttezza e della responsabilità e da dette evidenze anagrafiche e stato civile risulta che:

- [REDACTED] parte esecutata, [REDACTED]
- [REDACTED] parte esecutata, è residente i [REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

-precedentemente risulta [REDACTED], matrimonio celebrato in Roma, in data 21/07/1988, con [REDACTED] con provvedimento del Tribunale di [REDACTED] in data 05/05/2001 è stata omologata la separazione consensuale cui si riferisce l'atto contro scritto, con sentenza Tribunale di [REDACTED] emessa in data 23.5/5.6/2006 n. 12705/06 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio di cui contro.



QUESITO N. 7 -Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU in data 07.07.2025, insieme al Custode nominato, è stato tentato un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, accesso che ha avuto esito negativo in quanto la parte esecutata, regolarmente convocata, non era presente alle operazioni e di conseguenza non si è potuto accedere all'immobile e prenderne possesso.

In data 04.08.2025 è stato effettuato l'accesso all'immobile con la collaborazione di un fabbro per la rimozione e sostituzione delle serratura del portoncino di ingresso, operazioni effettuate alla presenza del [REDACTED] della polizia locale del Comune di Vitorchiano, accesso effettuato in forza dell'ordine di liberazione emesso dal G.E. in data 28.07.2025.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Trattasi di una unità immobiliare, catastalmente censita come abitazione, sita in Vitorchiano (VT) via Ariosto 18 piano terzo (senza ascensore), ristrutturata (mancante solo di piccole finiture), le opere edilizie sono la risultante dalla ristrutturazione di due ex soffitte (in merito vedasi punto 14).

A detta unità immobiliare si accede dalla via pubblica mediante un portone condominiale che immette in un vano scale che porta al piano secondo dello stabile dove all'interno del corridoio comune è ubicata una ripida scala chiusa con porta in legno, scala che portava alle originarie soffitte, alla fine della quale si trova il portoncino di ingresso che immette nell'unità immobiliare che composta da tre ampi locali oltre accessori:

-vano di mq 31,60 con un divisorio in muratura, basso centrale, dove è stato realizzato un angolo cottura con rivestimenti in gres ceramico e impianti realizzati non risulta arredato

Il locale è dotato di numero tre piccole finestre ed una finestra lunga che da accesso ad un terrazzino (dove era indicata una latrina nella originaria planimetria catastale), di mq 0,50 che prospetta sul versante della valle del fosso "Gaia-Vezza". Le pavimentazioni in gres ceramico, posate su un solaio presumibilmente di legno rinforzato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, gas, impianto riscaldamento con radiatori, ma risulterebbero non allacciati alle utenze.

Il soffitto è costituito dalle falde inclinate del tetto di copertura con struttura in legno, travi e traccetti con interposte piastrelle in laterizio a vista, elementi strutturali di epoca risalente all'originaria costruzione, le altezze interne sono variabili da ml. 3,40 a ml. 3,70 colmo e ml. 1,30 nella porzione più bassa che prospetta sulla valle del fosso Gaia-Vezza.

Da detto vano si passa in altri due:

-il primo a destra composto da una stanza senza porta di mq 32,85, con una piccola finestra e un varco con la porta comunicante con la proprietà [REDACTED] anche in questo locale il soffitto è costituito dalle falde inclinate del tetto con le stesse caratteristiche sopracitate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ci sono gli impianti idrico ed elettrico, riscaldamento con radiatori ma le utenze non sono allacciate, le altezze interne sono variabili da ml.1,60 ml 3.30 max e ml 3.00.



- il secondo, che prospetta sempre sulla valle , è costituito da una stanza con piccola finestra raso pavimento e due accessori un ripostiglio ed un bagno, le superfici sono rispettivamente mq 17,95 stanza ,mq 1,00 per il ripostiglio e mq 4,50 per il bagno. anche in questo locale il soffitto è costituito dalle falde inclinate del tetto con le stesse caratteristiche sopra citate. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli impianti idrico ed elettrico, riscaldamento con radiatori, le utenze non sono allacciate, le altezze interne sono variabili da ml.1,30 e ml.3.00,.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La superficie calpestabile è pari a mq 87,90 circa arrotondata per la stima a mq 88,00, più il piccolo terrazzino di mq 0,50 (ex latrina). Le falde del tetto (soffitti) non risultano coibentati termicamente.
Per quanto riguarda la descrizione grafica/fotografica si rimanda all' allegato elaborato dello stato dei luoghi e documentazione fotografica

[REDACTED] Si ribadisce che l'unità immobiliare di relazione si presenta priva di arredi e bisognosa di una opportuna pulizia totale.

Nel verbale del 04/08/2025 [REDACTED] [REDACTED] (quale proprietaria confinante) e [REDACTED] fanno presente di esercitare un diritto di passaggio

[REDACTED], che non risulta trascritto alla data della presente relazione e che quindi non è opponibile alla procedura esecutiva pendente e che non rileverebbe qualora venisse trascritto nei confronti del potenziale acquirente.

Confini: vano condominiale, distacco fabbricati, prop. [REDACTED], prop. [REDACTED], salvo altri.

QUESITO N. 8 -Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui 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



Risposta al quesito n. 9

Rispetto alla planimetria catastale , l'unità immobiliare risulta conforme tranne il piccolo divisorio nel primo vano che separa l'angolo cottura , un tramezzo basso per appoggio angolo cottura ed il terrazzino più piccolo che ha sostituito la latrina rappresentata catastalmente. Per la situazione urbanistica si rimanda al punto 14

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale pignorato non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 11 -Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 12

Necessita una variazione catastale per le piccole difformità rilevate al punto 9, divisorio angolo cottura-terrazzino e per legittimare le precedenti opere di divisione/frazionamento degli ex sub 5 e 7 dalle unità immobiliari madre ed il ripristino della destinazione d'uso da residenza a soffitta . Per detta variazioni è necessaria la presentazione di una SCIA/CILA a SANATORIA del costo presunto di € 3.000,00.

QUESITO N. 13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile di fatto è stato realizzato per uso abitativo ,destinazione d'uso compatibile allo strumento urbanistico e leggi vigente con le riserve esplicate nel punto successivo per la situazione urbanistica.



QUESITO N. 14 -Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene si evidenzia che :

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso agli atti edilizi riguardante l'unità immobiliare in oggetto con pec del 08/07/2025 , visto il periodo , dopo vari solleciti, solo in data 27/8/2025 ha potuto effettuare l'accesso presso Ufficio Tecnico Comunale di Vitorchiano ed anche alla presenza del dirigente della Polizia Locale, [REDACTED] , si è constatato che il fascicolo edilizio richiesto DIA del 27/04/2006 prot. 3366 non era reperibile , al chè ho invitato il responsabile del ufficio ad effettuare un ulteriore ricerca alla documentazione.

In merito , in data 28/08/2025 mi è stata inviata per PEC una nota dell' U.T. in cui si trasmetteva :

-Ultimazione dei lavori in data 18/07/2008 prot. 5711

-Comunicazione conformità alla DIA 3366 del 27/04/2006

Con la nota sopracitata si conclude che "la Denuncia Inizio Attività ed i relativi elaborati acquisiti al prot. 3366 del 27/04/2006 non sono reperibili in archivio...."

Alla luce di quanto sopra si esprimono le seguenti considerazioni tecniche/urbanistiche:

-L'attuale unità immobiliare è la risultante di lavori di fusione e ristrutturazione di due soffitte ex sub 5 e 7 del F. 14 part. 168, che dalla storia catastale e anche da quanto emerge dai titoli di provenienza ante ventennio erano censite come due piccole abitazioni.

-In merito destinazione di ex soffitte poi residenza , con l'accesso agli archivi cartacei dell'Ufficio del Territorio di Buste n. 448 e n. 736 e dai modelli 1 Cat. E.U datati 06/02/1965 si evince che al piano terzo, per i sub. 5-7, esse vengono indicate soffitte, circostanza confermata anche dalla lettura grafica delle planimetrie catastali depositate, sub 5 in data 01/01/1970 e sub 7 in del 01/01/1966 che confermano la destinazione non residenziale, di fatto sono locali sottotetto privi di elementi che sono specifici per la residenza (cucina, bagno, ecc).

-L'intervento di fusione e ristrutturazione risulta essere eseguito in forza di una DIA presentata a nome [REDACTED] al Comune di Vitorchiano il 27/04/206 prot. 3366, così come riportata nell'atto Notaio [REDACTED] trascritto il 14/08/2008 nn. 14844/10768 per acquisto da [REDACTED]

Ne consegue che la DIA sopracitata era titolo legittimo edilizio per le opere di fusione e ristrutturazione di due soffitte, ma non titolo edilizio per cambio di destinazione d'uso a residenza , tantomeno non risulta rilasciato il certificato di agibilità .

la stima non può prescindere da detta situazione urbanistica rilevata anche se nella attualità catastalmente il bene è censito, come residenza.

Per il ripristino della accertata destinazione non residenziale e variazioni catastali necessita la presentazione di una SCIA/CILA a SANATORIA del costo presunto di € 3.000,00.

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Risposta al quesito n. 15



Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie postume.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 16

Da accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VITORCHIANO, l'area su cui è stata edificata la costruzione non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17 -Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta al quesito n. 17

Non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 18 -Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto è una unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 19 -Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà del soggetto esecutato ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 20 -Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio



Risposta al quesito n. 20

*Il compendio oggetto di procedura al momento dell'accesso risultava libero.
E' stata acquisita attestazione anche alla dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo, per la non esistenza di contratti di locazione, comodati ecc. registrati , (allegata) .*

QUESITO N. 21 *-Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa*

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito in quanto l'immobile non è occupato ..

QUESITO N. 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)*

Risposta al quesito n. 22

L'immobile è libero da persone e cose.

QUESITO N. 23 *-Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito. Non esistono vincoli.

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

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione è opportuno puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

”.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente



ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito di aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, non sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc., le indagini di mercato sono la risultante di immobili proposti da agenzie immobiliari sul WEB e per immobili simili e dai riferimenti proposti dalle banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate, da una attenta analisi ed alla luce della situazione fisica dell'unità immobiliare (3° piano senza ascensore, locali sottotetto privi di coibentazione termica ecc.) di tutti gli elementi metrici estimativi urbanistici esposti si è ritenuto congruo attribuire un valore medio per l'immobile in questione per superficie utile commerciale pari ad Euro 500,00/mq, valori che tengono conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

-Sup. Tot. utile commerciale Mq 88,00 x Euro/mq 500,00 = € 44.000,00

A detrarre il costo per la SCIA/CILA a sanatoria e variazione catastale pari a € 3.000,00

PREZZO DI VENDITA € 41.000,00

QUESITO N. 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; 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



Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, il bene ha una normale collocazione sul mercato.

QUESITO N. 27- Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Risposta al quesito n. 27

Non esistono in essere contratti di locazione, né comodati, bene occupato dalla parte esecutata

QUESITO N. 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 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 29-Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata per Pec al Custode, alla parte procedente e alla parte esecutata con raccomandata A/R.

Viterbo lì 24/09/2025

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna





Allegati:

- 2-Prima relazione notari
- 3-Atto Notaio 08/08/08 Rep. 178
- 4-Atti provenienza ante ventennio
- 5-Den. Succ. +22/02/80
- 6-Agg. ipotecario
- 7-Documentazione catastale
- 8-Nota trascr. acc. eredità +22/02/80
- 9-Situazione storica cartografica sub 5-7 con destinazione soffitte
- 10-Visura proprietà confinante sub 12
- 11-Anagrafe ed estratto matrimonio
- 12-Accesso atti edilizi doc. urbanistica
- 13-Mappa
- 14-Elaborato stato dei luoghi
- 15-Document. fotografica
- 16-Ricerche di mercato
- 17-Nota Agenzia Entrate VT no locazioni
- 18-invio alle parti CTU preliminare
- CTU formato secret
- Quadro sinottico in chiaro
- Quadro sinottico secret

