

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎Tel. 3398781749

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare N° 15/2025

Promossa da  .....

*Custode: Avv. Alfonsina Lamoratta*

Udienza 12/11/2025

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221, con decreto del 03/02/2025 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. [REDACTED]

Il giuramento di rito con la formulazione dei quesiti è stato effettuato il giorno 24/02/2025.

### **BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

Il bene e i diritti immobiliari gravanti nella procedura, così come indicato sull'atto di pignoramento, risulta essere:

*Appartamento sito a Graffignano (VT) in Via San Bernardino n 42, piano secondo, composto da 4.5 vani catastali, distinto in N.C.E.U. del Comune di Graffignano al foglio 23, particella 108, sub. 9, cat. A/4, confinante con proprietà ..... o aventi causa, proprietà ..... o aventi causa, Via San Bernardino, salvo altri. Il tutto con ogni accessione, pertinenza, comunione, dipendenza, servitù attiva nulla escluso.*

### **RISPOSTA AI 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. 5 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dal preventivo esame della relazione notarile in atti redatta dal Dott. ....iscritto nel Distretto Notarile di [REDACTED] e della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta che la documentazione appare completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Sono state acquisite e riportate in allegato le visure storico catastali della U.I. pignorata relativa all'unità abitativa C.F. Foglio 23 P.la 108 sub 9 (All. n. 1) e dell'area di sedime del fabbricato ove ricade l'appartamento C.T. Foglio 23, P.la 108 (All. n. 2), nonché la planimetria catastale dell'immobile pignorato (All. n. 3), l'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni del

fabbricato ove è posta l'U.I. pignorata (All. n. 4) e l'estratto di mappa con l'individuazione dell'area dove ricade il fabbricato ove è posta l'U.I. pignorata (All. n. 5).

Dall'accertamento dei dati catastali attuali riportati sulla visura catastale è stato verificato che essi coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento.

3) consultati 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;

Dall'esame della ispezione ipotecaria prelevata alla Conservatoria dei RR.II di Viterbo inerente all'immobile pignorato (All. n. 6), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che:

#### Nel ventennio

- Con provvedimento del Tribunale [redacted] Rep. 23254 del 21/11/2023 (All. n. 7) la proprietà dell'appartamento è pervenuta al [redacted] per devoluzione dell'eredità in morte di ..... (accollatario del mutuo ipotecario da cui scaturisce il pignoramento) [redacted]

[redacted] Cod. fisc. .... e [redacted]

L'accettazione tacita dell'eredità risulta trascritta in data 25/03/2024 Reg. Gen. n. 4494 e Reg. Part. n. 3716 (All. n. 8).

- [redacted] l'intera quota dell'appartamento, come riportato sull'atto di compravendita allegato (All. n. 9), è pervenuta con atto di compravendita Notaio [redacted] con sede [redacted] 09/10/2008 Rep. 12615/3174 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 24/10/2008 Reg. Gen. n. 18040 e Reg. Part. n. 12875 da potere dei signori .....

[redacted] ..... [redacted] [redacted] re all'atto si riporta in allegato la nota di trascrizione (all. n. 10) da dove si evince che l'immobile è stato acquisito in piena proprietà da

[redacted] regime di separazione dei beni.

#### Ante ventennio

- -A ..... e ....., come si osserva sulla copia dell'atto allegato (All. n. 11) e dalla nota di trascrizione (All.n. 12), la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile, è pervenuta per atto di compravendita Notaio [redacted] del

15/09/2004 Rep. 43351/7914 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 20/09/2004  
Reg. Gen. 15736 Reg. Part. n. 11621 da potere di .....

- In precedenza lo stesso immobile (Foglio 23 Particella 108 Sub. 9) era pervenuto al sig. ....  
..... in atto di compravendita Notaio ..... el 11/07/2000  
Rep. 35657/5590 (All. n. 13) trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 12/07/2000  
Reg. Gen. 9034 Reg. Part. n. 6853 da potere di .....

..... C.F. ....  
..... e .....  
..... Tale atto è stato prelevato per effettuare ulteriori verifiche in merito  
all'accertamento dell'esistenza di eventuali aspetti dell'immobile rispetto agli atti successivi.  
Dall'esame e riscontri effettuati fra i tre atti sopra menzionati non sono state rilevate differenze  
per quanto dichiarato sui dati, descrizione, servitù e conformità urbanistica.

#### *Passaggi storico/catastali*

*Dati derivanti da:* la U.I. deriva per frazionamento e fusione del 07/06/1999 in atti dal 07/06/1999  
(n. B02105.1/1999) delle precedenti U.I. Foglio 23 P.lle 108 Sub 3 e 108 Sub 7

*Dati derivanti da:* Variazione nel classamento del 08/05/2001 Pratica n. 85831 in atti dal  
08/05/2001 Variazione di classamento (n. 1304.1/2001)

*Annotazioni:* classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti  
della dichiarazione

*Dati derivanti da:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Attualmente l'U.I. è ancora intestata a .....  
..... in piena proprietà in regime di separazione dei beni ed è distinto al C.F. di  
Graffignano.(VT) al Foglio 23 Part. 108 Sub 9, Cat. A4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Totale: 123  
mq, Totale escluse aree scoperte 123 mq, Rendita catastale Euro 232,41. Indirizzo Via San  
Bernardino n. 42 Piano 2.

**N.B.**

Al fine di allineare l'intestataro catastale si ritiene che prima della vendita sarà necessario  
effettuare la voltura catastale a favore del .....

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);

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. n. 6), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**TRASCRIZIONE** del 22/09/2021 Reg. Part 12178.Reg. Gen. 15163 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 22/07/2021 Rep. N. 20175 emesso da Tribunale di Viterbo sede Viterbo a favore di [REDACTED]

Grava su Graffignano Foglio 23 Particella 108 Sub. 9

**ISCRIZIONE** del 02/09/2024 Reg. Part 1244.Reg. Gen.13983 Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 15/09/2004 Rep. 43352 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] in sede a [REDACTED] favore di [REDACTED]

contro [REDACTED],

[REDACTED], capitale € 100.000,00

Totale € 200.000,00 Durata 30 anni.

Grava su Graffignano Foglio 23 Particella 108 Sub. 9

In rinnovazione alla ISCRIZIONE del 20/09/2004 NN. 15737/2462 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo

**TRASCRIZIONE** del 21/01/2025 Reg. Part. 635 Reg. Gen. 745 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 20/12/2024 Rep. N. 52622 emesso dal Tribunale di Viterbo sede Viterbo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede Roma C.F. [REDACTED]

Grava su Graffignano Foglio 23 Particella 108 Sub. 9

Per ulteriori verifiche sui dati e sulle ulteriori informazioni in essi contenuti, sono state prelevate e riportate in allegato la nota di trascrizione del pignoramento del 2001 (All. n. 14) e la nota di iscrizione dell'Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 2004 (All. n. 15)

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;

Per effettuare il controllo della corretta identificazione e individuazione del bene è stata acquisita e riportata in allegato la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 3), l'elaborato planimetrico per l'individuazione dei subalterni del fabbricato ove è posta l'U.I. pignorata (All. n. 4) e l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dell'area dove ricade il fabbricato ove è posta l'U.I. pignorata (All. n. 5).

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);

*Premesso che la parte eseguita risulta essere il ..... e che lo stesso ha ricevuto l'immobile per devoluzione, si è ritenuto comunque utile eseguire l'accertamento richiesto nel quesito a nome del sig. ....*

Dalla iniziale consultazione dell'estratto di matrimonio rilasciato dal comune ..... emergeva che il sig. .... aveva contratto matrimonio .....  
..... optare per il regime di separazione dei beni.

Tale condizione risulta anche dall'esame dell'estratto dell'atto di nascita del defunto .....  
..... rilasciato dall'ufficio di Stato civile del comune di ..... ) sul quale non è riportata nessuna annotazione tantomeno quelle riguardanti il matrimonio, la separazione e il decesso.

Considerato che sull'atto di acquisto il sig. .... dichiarava di essere "coniugato in regime di separazione dei beni", insieme al custode sono stati eseguiti ulteriori accertamenti dai quali è emerso che con sentenza del Tribunale di ..... era stata omologata la separazione consensuale (All. n. 18) e che pertanto il sig. .... alla data della stipula dell'atto di acquisto dell'immobile (oggetto di pignoramento) avvenuta il 09/10/2008 era separato e pertanto era effettivamente si trovava in regime di separazione dei beni.

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;

### **Operazioni di sopralluogo**

In data 18/03/2025, unitamente al Custode (che ne ha curato la convocazione) è stato effettuato un primo tentativo di sopralluogo che è risultato negativo in quanto per la parte eseguita non era

intervenuto nessuno e la porta di accesso all'appartamento risultava chiusa.

Successivamente, a seguito di apposita richiesta, con disposizione del 24/04/2025, il GE ha autorizzato il custode e l'esperto ad accedere forzatamente nell'immobile pignorato con l'ausilio della Forza pubblica ai soli fini di poter effettuare la stima.

Il giorno 16/05/2025, previa nuova convocazione del custode e dell'esperto inviata alle parti, è stato effettuato l'accesso forzoso. Il sopralluogo è stato eseguito alla presenza dell'Assistente Capo della Polizia Municipale di [REDACTED] sig. .... e [REDACTED] immobiliari del fabbricato che ci ha aperto il portone di ingresso della palazzina, consentendoci l'accesso al vano scala condominiale.

Durante la visita si è proceduto ad ispezionare l'immobile, prendere visione delle sue caratteristiche, eseguire un dettagliato rilievo ed effettuare le riprese fotografiche.

In allegato (All. n. 19) si riportano i due verbali delle operazioni di sopralluogo.

#### **Dati Catastali**

Come risulta dalla visura Catastale allegata (All. n. 1) i dati catastali dell'immobile sono i seguenti:

#### **Dati Catastali: Catasto Fabbricati:**

Comune di Graffignano, Foglio 23, P.lla 108 Subalterno 9, Via San Bernardino n. 42 Piano 2, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Dati di superficie: Totale 123 mq, Totale escluse aree scoperte 123 mq. Rendita Euro 232,41.

#### **Confini**

I beni confinano con Vano scale, proprietà ....., via San Bernardino, salvo altri.

#### **Descrizione e consistenza immobili nello stato attuale**

L'immobile è costituito da un appartamento posto al secondo e ultimo piano di una palazzina ove al piano terra e primo sono presenti altre unità immobiliari di proprietà di terzi. Il fabbricato ha un portoncino di ingresso comune che affaccia direttamente sulla via pubblica principale della frazione di Sipicciano che risulta essere posta nel territorio comunale del comune di Graffignano.

La zona, come si può osservare dall'immagine satellitare allegata (All. n. 20), è posta in area residenziale urbanizzata ed è ubicata ad una distanza di circa sei chilometri dal paese di Graffignano. L'appartamento pignorato, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 21), ha il portoncino di ingresso posto direttamente sul primo gradino ad inglobare l'ultima rampa del vano scala condominiale del fabbricato. Tale rampa confluisce su un pianerottolo di distribuzione che, come sembrerebbe dagli accertamenti eseguiti e successivamente dettagliati, risulterebbe essere uno spazio di uso comune del fabbricato in comproprietà di tutti i proprietari delle U.I. della palazzina e non di proprietà esclusiva del

proprietario dell'appartamento de quo. Da tale pianerottolo (4.95 mq ca), nel cui soffitto si trova una botola per salire sulla copertura, si accede a una stanza (16.81 mq ca), a un bagno (5.20 mq ca) e a un corridoio (9.33 mq ca) di accesso agli altri vani dell'appartamento. In particolare sulla destra si accede a una camera (12.37 mq ca) dalla quale poi ci si immette in un secondo ambiente (14.17 mq ca), mentre sulla sinistra si accede ad un vano soffitta (27.18 mq ca) con altezza compresa fra 1.60 e 2.70 m circa, nel quale vi è la presenza di un lavello da cucina e di un camino. L'appartamento è altresì dotato di un piccolo wc (2.76 mq ca) con accesso dal pianerottolo mezzanino in cui si trova il portoncino di ingresso dell'appartamento.

Tutti i vani sono finestrati.

Allo stato attuale la superficie utile interna (misurata al netto delle pareti), compresa quella del pianerottolo di distribuzione di 4.95 mq, risulta essere complessivamente di 92.77 mq.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 132 mq.

### ***Caratteristiche immobile***

Il fabbricato è stato costruito da molto tempo con una struttura in muratura orizzontata da solai in legno e con copertura in gran parte realizzata a falde di tetto rivestite con tegole ed in parte piana.

L'appartamento appare in disuso da anni e versa in scadenti condizioni di conservazione. In particolare si osserva che sia l'ingresso che la camera e il bagno ad esso direttamente collegati presentano evidenti e diffuse tracce di vecchie infiltrazioni provenienti dal solaio che hanno provocato l'ammaloramento e il distaccamento di alcune parti dell'intonaco; tali perdite, come riferito dal proprietario dell'appartamento sottostante, sono state da lui provvisoriamente arginate attraverso la realizzazione di uno strato di guaina bituminosa sul solaio di copertura piana, per evitare che le infiltrazioni interessassero e rovinassero il suo appartamento.

Le finiture sono obsolete e scadenti e si presentano in uno scadente stato di manutenzione e conservazione. L'immobile necessita quindi di un generale intervento di manutenzione straordinaria con rinnovamento delle finiture e degli infissi, rifacimento degli impianti elettrici e idrici e realizzazione di un impianto di riscaldamento che attualmente risulta mancante. Oltre a tali interventi si segnala la necessità di eseguire una revisione della copertura e rifacimento della impermeabilizzazione.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 21), la planimetria catastale (All. n. 3) e una serie di fotografie degli immobili (All. n. 22).

**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;

La descrizione attuale dei beni riscontrabile dalla visione dello stato dei luoghi e della consistenza della planimetria catastale in atti è conforme alla descrizione indicata sul pignoramento (limitata quest'ultima alla indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, e dei confini) eccezion fatta per i confini che oggi risultano essere i seguenti: proprietà ....., vano scala e Via San Bernardino. Essi consentono, alla luce di quanto riportato sulla planimetria catastale, la corretta individuazione dei beni.

**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 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;

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (limitata alla indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, e dei confini) corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per alcune piccole modificazioni interne come individuato sulla planimetria allegata (All. n. 23). Specificatamente:

- sulle pareti laterali del corridoio centrale è stata effettuata la chiusura di tre porte e l'apertura di una nuova porta;
- nella parte iniziale del corridoio è stato demolito un piccolo tramezzo con porta;

- il bagno è stato leggermente ampliato nello spazio ricadente sopra il pianerottolo mezzanino del vano scale condominiale;
- nel locale soffitta è stata realizzata una paretina alta circa un metro per attestare un livello.

**N.B. 1)**

*Dagli accertamenti di carattere urbanistico e storico-catastale eseguiti, si osserva tuttavia che l'ultima rampa delle scale del fabbricato (dove è posizionato il portoncino di ingresso dell'appartamento), così come l'ultimo pianerottolo (che funge da disimpegno di distribuzione ad una serie di vani dell'abitazione), risulterebbero di uso comune e quindi essere una proprietà comune indivisa che appartiene a tutti i proprietari delle U.I. del fabbricato e non di proprietà esclusiva del proprietario dell'appartamento de quo. Tale aspetto, come si può osservare sull'elaborato allegato (All. n. 24), risulta evidente ed annotato chiaramente sia sulla planimetria e le indicazioni di progetto della C.E. n. 5 del 07/04/1999 e sia sulle precedenti Planimetrie catastali della P.lla 108 Sub 3 (All. n. 25) e della P.lla 108 Sub 7 (All. n. 26) che sono state soppresse quando è stata costituita in data 07/06/1999 la particella 108 Sub 9 (l'U.I. Pignorata).*

*Dalla consultazione effettuata nella busta catastale risulta che nella pratica di "variazione catastale per Frazionamento e Fusione del 07/06/1999 in atti dal 07/06/1999 (n. B02105.1/1999)" che ha costituito la particella oggi pignorata, il tecnico e il dichiarante hanno attribuito una parte comune del fabbricato costituita dalla rampa dove è posizionato il portoncino di ingresso all'appartamento e il pianerottolo di sbarco della stessa al solo proprietario della suddetta U.I., senza che sia intervenuto un atto di trasferimento, o altro titolo di assegnazione, ma in virtù del solo rilascio della C.E. n. 5 del 07/04/1999. In particolare si osserva che nella pratica di variazione catastale è stata allegata solamente la testata della tavola di progetto senza gli elaborati grafici, dai quali si sarebbe invece rilevato, come già detto, che la rampa e il pianerottolo del 2° piano facevano parte di una unità immobiliare di proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato.*

*Si osserva che le U.I. di BCNC (beni comuni non censibili), per definizione, sono superfici di proprietà comune a più condomini, e non possono essere attribuiti in modo esclusivo a un'unica unità immobiliare salvo un opportuno titolo di trasferimento.*

*Si ritiene pertanto che l'attribuzione delle superfici della rampa scala e del pianerottolo del 2° piano al momento della costituzione dell'unità immobiliare della particella 108 Sub 9 (avvenuta in data 7 giugno 1999) risulti viziata per mancanza di titolo appropriato.*

*Per tali motivi, ai fini dell'azione di pignoramento e del trasferimento, dalla consistenza attuale dell'immobile viene esclusa la superficie dei beni comuni della rampa e del pianerottolo di*

distribuzione del 2° piano - vedi planimetria con lo stato delle proprietà esclusive riportata sull'allegato n. 27. Ciò comporterà che l'unità immobiliare avrà alcune stanze che, come già succede per il wc posto sul mezzanino, affacciano su un pianerottolo del vano scala di uso condominiale.

Considerata la minore estensione della piena proprietà sulla superficie oggetto del pignoramento, l'aggiudicatario dovrà procedere allo smantellamento del portoncino di ingresso posto sulla rampa scala e al montaggio di una nuova porta (ora mancante) sul varco di accesso al corridoio con un costo complessivo presumibile di € 600,00 e ad effettuare una nuova variazione catastale che rettifichi la planimetria in atti escludendo le parti di uso comune con un costo da sostenere per la pratica catastale di € 600,00. Con la stessa variazione catastale sarà possibile sistemare sia le piccole modifiche interne non corrispondenti all'attualità sia l'elaborato planimetrico del fabbricato.

#### **Descrizione dell'immobile che risulta ricade sulla proprietà esclusiva**

Appartamento al 2° e ultimo piano articolato in quattro zone che affacciano su due pianerottoli del vano scala di proprietà comune con gli altri proprietari delle U.I. del fabbricato. In particolare sul pianerottolo del secondo piano affacciano per mezzo di singole porte:

- un corpo principale composto da corridoio (9.33 mq ca), due camere (12.37 mq ca e 14.17 mq ca), e un vano soffitta (27.18 mq ca) con altezza compresa fra 1.60 e 2.70 m circa, nel quale vi è la presenza di un lavello da cucina e di un camino;
- un vano (16.81 mq ca),
- un bagno (5.20 mq ca)

Sul pianerottolo dell'ultimo mezzanino affaccia un piccolo locale wc (2.76 mq ca)

La superficie utile interna (misurata al netto delle pareti) risulta essere complessivamente di 87.82 mq ca. Si riporta in allegato la planimetria con la individuazione delle superfici dell'appartamento di proprietà esclusiva (All. n. 27).

**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;**

Stante quanto indicato alla risposta precedente, l'immobile oggetto del pignoramento, successivamente all'atto di acquisto ultraventennale dell'11/07/2000, non ha subito variazioni di consistenza catastale.

**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;

La sistemazione per l'aggiornamento della pratica catastale, per la riduzione della superficie di proprietà e per le piccole rettifiche interne, potrà essere presentata successivamente alla presentazione di una pratica di sanatoria edilizia con un costo presumibile di € 600,00.

Si segnala che l'intestatario catastale non risulta aggiornato con l'attuale proprietario ".....  
....." ma riporta ancora il nominativo del [REDACTED] .....

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

L'area dove è stato edificato il fabbricato, secondo lo strumento urbanistico comunale (PRG) ricade in Zona B 2 (Completamento edilizio). L'utilizzo dell'immobile è conforme a quello previsto dal suindicato piano ed è di tipo abitativo.

**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;

### **Titolo edilizio**

Il fabbricato dove ricade l'unità immobiliare pignorata, come riportato sull'atto di trasferimento, è stato edificato in origine prima del 1967 e successivamente come risulta dalle ricerche effettuate in comune è stata rilasciata "Concessione edilizia n. 05/99 del 07/04/1999 prot. 1674 per frazionamento e fusione di unità immobiliari" (All. n. 28). Il progetto, come si legge sulla relazione tecnica, ha previsto il frazionamento e fusione delle esistenti porzioni del fabbricato già distinte al NCEU al foglio 23 p.lle 108 sub 3 e sub 7 ...." *Detta operazione si rende necessaria ed assolutamente obbligatoria, per poter successivamente trasferire i diritti sui beni di proprietà del Richiedente ad altra Ditta, senza intercorrere in problemi di carattere sia amministrativo che*

*penale (che in piano edilizio)''.....* Per quanto attiene al progetto costitutivo dell'immobile pignorato, la consistenza deriva dalla fusione della U.I. già contraddistinta con il subalterno 3 (All. n. 20), con quelli dei vani posti al piano 2° dell'originaria U.I. già contraddistinta con il subalterno 7 (All. n. 21)

Da ulteriori ricerche presso l'ufficio tecnico risulta inoltre una precedente richiesta del 28/06/1986 prot. 1917, presentata ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, (All. n. 29) riguardante la regolarizzazione per la realizzazione di opere interne eseguita prima del 17/03/85 nell'appartamento al 2° piano (quello oggetto del pignoramento). Gli interventi descritti nella relazione firmata unicamente dal proprietario riguardano modifiche interne che sono compatibili con lo stato di fatto attuale dell'immobile. Alla richiesta non sono seguite comunicazioni del comune e pertanto, sentito anche il tecnico comunale, essa risulta carente e inefficace e comunque superata dal titolo edilizio rilasciato con la suindicata C.E. n. 5/99 del 07/04/1999.

Non risultano ulteriori domande di condono edilizio presentate dai vari proprietari che si sono succeduti nel tempo.

#### **Difformità e sanabilità**

Considerato che la C.E. 05/99 del 07/04/1999 risulta l'ultimo titolo edilizio legittimo da prendere come riferimento e che l'elaborato grafico di progetto del 2° piano ricalca sostanzialmente per divisione interna quello della planimetria catastale presentata nel 1999, si osserva che rispetto al progetto autorizzato lo stato di fatto risulta in parte difforme non tanto per forma e dimensioni, ma per il titolo di appartenenza di alcuni spazi di distribuzione (rampa scala di ingresso e pianerottolo di distribuzione) che sulle tavole di progetto e sulle vecchie planimetrie catastali sono dichiarate di proprietà comune a tutti i condomini del fabbricato, mentre allo stato attuale e sulle nuove planimetrie catastali dell'U.I. pignorata risultano essere di uso esclusivo dell'appartamento.

Oltre a tale difformità si osserva che:

- rispetto alla tramezzatura interna è stato leggermente ampliato il bagno sullo spazio sovrastante il pianerottolo mezzanino;
- sul corridoio è stato rimosso un piccolo tramezzo che delimitava un ingresso, sono state chiuse tre delle quattro aperture di passaggio esistenti e ne è stata aperta una nuova per entrare nel vano soffitta;
- sul primo gradino della rampa di scale di uso comune che dal mezzanino, dove si trova il wc, sale all'appartamento è stata inoltre posta in opera una porta che funge da portoncino di ingresso all'appartamento.

Lasciando salvi e immutati i diritti di proprietà comune sul vano scala che dovranno essere

ripristinati e la destinazione d'uso a soffitta indicata in progetto, le difformità, che riguardano anche parti strutturali e non alterano lo stato esteriore del fabbricato, risultando conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, potranno essere sanate ai sensi dell'art 36 del DPR 380/2001 presentando in comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria accompagnata dalla eventuale sanatoria strutturale o dalla Valutazione della sicurezza con un costo presumibile di € 3.000,00 (per oblazioni, spese tecniche e diritti di segreteria) oltre ad € 600,00 per lo smantellamento del portoncino di ingresso posizionato sul vano scale comune ed il montaggio di una porta sul varco di accesso al corridoio del corpo centrale oggi mancante.

Pertanto l'immobile che viene messo in vendita, così come riportato sull'elaborato grafico di progetto suindicato, avrà il corpo centrale (composto da corridoio, due camere e soffitta), un vano e il bagno che, così come il wc posto sul mezzanino, affacciano singolarmente sul pianerottolo condominiale e sono da essi delimitati dalle rispettive porte di accesso.

#### Agibilità/agibilità

Dagli accertamenti e ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale, non risulta l'esistenza di certificati di abitabilità/agibilità.

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;

Come riportato dalla certificazione allegata Prot. 253/2025 rilasciata il 21/06/2025 dagli Uffici dell'Università Agraria di Sipicciano -Ente di Diritto Pubblico agli usi civici del comune di Graffignano - (All. n. 30) .... *il terreno contraddistinto in catasto del Comune di Graffignano al foglio 23 particella 108 presenta la natura giuridica di proprietà privata gravata da diritti di uso civico di pascolo e legnatico a favore della Popolazione di Sipicciano: è pertanto soggetto alla normativa dei vincoli paesaggistici previsti ai sensi D.Igs n. 42/20024 e L.R. n. 24/98, nonché alla Legge n. 1766/27, R.D. 332/28 e L.R. 1/86 e s.m.i.. Il bene risulta essere commerciabile (Sentenza Corte Costituzionale n. 119/2023).*

A seguito di mia ulteriore richiesta di chiarimenti, con successiva nota ricevuta dallo stesso ufficio via pec in data 04/10/2025 (All. n. 31) veniva comunicato e precisato che *la natura giuridica di proprietà privata gravata da diritti di uso civico di pascolo e legnatico* del terreno in questione, risulta quella riassunta nell'art. 3 comma 1) lettera d) Legge n. 168/2017 richiamata nella Sentenza Corte Costituzionale n. 119/2023 che ne prevede la commerciabilità

**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;

Non risulta l'esistenza di un condominio.

**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;

Viste le caratteristiche dei beni, non è possibile la divisione in 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 l'intera quota della piena proprietà e, viste le sue caratteristiche e non si ritiene che sia possibile la sua divisione in natura.

**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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Allo stato l'immobile non risulta abitato. Dagli accertamenti e richieste di ispezione eseguita presso gli uffici preposti a nome di ..... emerge infatti che, come indicato sulla documentazione di verifica allegata rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 27/02/2025 (All. n. 32), non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere.

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;

L'immobile, come constatato al momento dell'accesso forzoso effettuato ai soli fini della stima, non risulta abitato.

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)

Non ricorre il caso.

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;

L'area dove ricade il fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato, come indicato in precedenza, è gravata da diritti di Uso civico di pascolo e legnatico a favore della popolazione di Sipicciano: è pertanto soggetto alla normativa dei vincoli paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004 e L.R. 24/98, nonché alla Legge n. 1766/27, R.D. 332/28 e L.R. 1/86 e s.m.i. Il bene risulta essere commerciabile (Sentenza Corte Costituzionale n. 119/2023). Per quanto riguarda gli eventuali costi di affrancazione che l'acquirente volesse esercitare, sulla base di quanto indicato sul parere pervenutomi dall'università Agraria di [redacted] (l. n. 33) di cui appresso si riporta un estratto: *.....“ In estrema sintesi, qualora il fondo sia costituito effettivamente dalla sola particella 108 del foglio 23 di Graffignano, allo stato attuale ed in ragione dell'esiguità della sua superficie pari a mq 172, in via preliminare può ragionevolmente tenersi in conto, quale mera ipotesi posta a base del lavoro amministrativo, un capitale di liquidazione atteso di circa 100,00 euro da corrispondersi alla scrivente Università Agraria, oltre circa Euro 1.000,00 per costi di perizia. Si rammenta che il*

*vincolo paesaggistico rimane anche in caso di liquidazione dell'uso civico.*... risulterebbero ragionevolmente di € 1.100,00. Tale importo non viene detratto dal valore di stima in quanto l'affrancazione è una facoltà trattandosi di usi civici commerciali.

**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](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 ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e di quanto rilevato e sopra evidenziato;
- del suo status di diritto
- che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio per il comune di Graffignano (2° sem. 2024) non sono rilevati i prezzi per le abitazioni da ristrutturare. Risultano invece comprese fra € 550,00 e 850,00/mq lordo le quotazioni per le abitazioni civili in normale stato di conservazione e fra € 850,00 e 1.150,00 mq/lordo le quotazioni per quelle in ottimo stato.
- che i prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo (1° sem. 2024) per le abitazioni da ristrutturare

- variano da € 250,00 a € 400,00/mq
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili a quelli in oggetto;
- dei dati riscontrati sul sito astegiudiziarie.it per immobili posti in vendita anche nelle aste passate sullo stesso territorio;
- dei costi da sostenere per la sua regolarizzazione edilizia e per i lavori da effettuare per la riapertura del vano scala condominiale e per dividere il corridoio del corpo principale dal pianerottolo condominiale con il montaggio di una porta (€ 3.600,00), nonché per la pratica di regolarizzazione catastale (€ 600,00)
- della attuale situazione del mercato immobiliare;

Per l'immobile pignorato si ritiene congruo stabilire una quotazione di 450,00 €/mq da calcolarsi sulla superficie utile commerciale.

**LOTTO UNICO**

*Appartamento sito nel comune di Graffignano (VT), frazione di Sipicciano, Via San Bernardino n 42, piano 2°, composto da 4.5 vani catastali, distinto in N.C.E.U. del Comune di Graffignano al foglio 23, p.lla 108, sub. 9, cat. A/4, confinante con proprietà ....., vano scala, Via San Bernardino, salvo altri. Dalla consistenza catastale dell'appartamento è esclusa la superficie dell'ultima rampa di accesso e del pianerottolo di distribuzione del 2° piano che risulta di uso comune e in comproprietà con gli altri condomini del fabbricato.*

***Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile***

Si ritiene che la superficie commerciale sia equivalente alla somma della superficie utile di tutti i vani e accessori detratta la superficie della rampa di scala e del pianerottolo di distribuzione del 2° piano che risulta di uso comune a tutti i condomini del fabbricato e che pertanto essa sia di

Sup. Utile interna attuale:	mq	92.77
Sup. pianerottolo di uso comune	mq	<u>4.95</u>
<b><i>Superficie di proprietà esclusiva</i></b>	<b><i>mq</i></b>	<b><i>87.82</i></b>

***Determinazione valore appartamento***

- Determinazione valore: € 450,00 x 87.82 =	€ 39.519,00
- A detrarre costi da sostenere per la pratica sanatoria e per lavori da effettuare	€ - 3.600,00
- A detrarre costi da sostenere per variazione catastale	<u>€ - 600,00</u>
<b>TOTALE VALORE LOTTO</b>	<b>€ 35.319,00</b>

**Che in si arrotonda C.T. a € 35.300,00 diconsì (trentacinquemilatrecento/00)**

**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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che i beni stimati abbiano normali prospettive di collocamento sul mercato nel medio termine.

**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;

Non sussiste il caso.

**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 il termine di cui ai punti successivi, in mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

.....

**29)** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, il 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;

La presente consulenza viene inviata alle parti per le eventuali osservazioni, come risulta dalle ricevute che verranno prodotte.

**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)** allegghi 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)** 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;

allegghi 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;

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 10/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

## ALLEGATI

- Allegato n° 1: Visura storica C. F. Fgl 23 P.IIa 108 Sub 9
- Allegato n° 2: Visura storica C. T. Fgl 23 P.IIa 108
- Allegato n° 3: Planimetria catastale U.I. Fgl 23 P.IIa 108 Sub 9
- Allegato n° 4: Elaborato planimetrico per dimostrazione subalterni Fgl 23 P.IIa 108
- Allegato n° 5: Estratto di mappa F. 23 P.IIa 1087
- Allegato n° 6: Visura Ipoctastale Conservatoria RR II C.F. Fgl 23 P.IIa 108 Sub 9
- Allegato n° 7: Provvedimento Tribunale [redacted] per devoluzione eredità al [redacted]
- Allegato n° 8: Nota di trascrizione accettazione tacita eredità a favore [redacted]
- Allegato n° 9: Atto Notaio [redacted] del 09/10/2008 di provenienza appartamento
- Allegato n° 10: Nota di trascrizione Atto Notaio [redacted] del 09/10/2008
- Allegato n° 11: Atto Notaio [redacted] del 15/09/2004 di provenienza ultraventennale
- Allegato n° 12: Nota di trascrizione Atto Notaio [redacted] del 15/09/2004
- Allegato n° 13: Atto Notaio [redacted] del 11/07/2000 di precedente provenienza
- Allegato n° 14: Nota di trascrizione pignoramento del 2011
- Allegato n° 15: Nota di trascrizione Iscrizione del 2004
- Allegato n° 16: Estratto di matrimonio rilasciato dal comune di [redacted]
- Allegato n° 17: Estratto atto di nascita
- Allegato n° 18: Omologazione consensuale di separazione emessa dal Tribunale di [redacted]
- Allegato n° 19: Verbali di sopralluogo
- Allegato n° 20: Immagine satellitare della zona
- Allegato n° 21: Rilievo stato di fatto immobile
- Allegato n° 22: Elaborato fotografico
- Allegato n° 23: Raffronto stato di fatto con planimetria catastale.
- Allegato n° 24: Raffronto stato di fatto con elaborato titolo edilizio.
- Allegato n° 25: Planimetria catastale U.I. Fgl 23 P.IIa 108 Sub3 (unità soppressa)
- Allegato n° 26: Planimetria catastale U.I. Fgl 23 P.IIa 108 Sub 7 (unità soppressa)
- Allegato n° 27: Planimetria U.I. con indicazione delle superfici di proprietà esclusiva
- Allegato n° 28: Concessione edilizia n. 05/99 del 07/04/1999 prot. 1674
- Allegato n° 29: Richiesta edilizia del 28/06/1986 prot. 1917
- Allegato n° 30: Certificazione per Usi Civici
- Allegato n° 31: Comunicazione a per chiarimenti in merito agli usi civici
- Allegato n° 32: Documentazione Agenzia Entrate Viterbo per inesistenza contratti locazione
- Allegato n° 33: Parere università agraria [redacted] sul costo affrancazione