

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

\*\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare 68 / 2024 + 20 / 2026

promossa da

-----

Contro

----

----

----

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 20/05/2026

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 68 / 2024 riunita con la n.20 / 2026 promossa da ----- tramite -----  
contro -----

--;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i quesiti di seguito specificati.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita in data 07.10.2024 ha eseguito l'accesso in Sutri (VT), presso gli immobili pignorati.



Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Territorio Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, il Comune di Sutri e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

#### CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

#### FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione del bene pignorato rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.



## 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;***

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto ed ha verificato quanto segue.

Il pignoramento:

Titolo del pignoramento del 02.05.2024

Con atto di pignoramento immobiliare vengono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni posti nel Comune di Sutri (VT), Casa di abitazione posta in Via 24 Maggio n. 27, sita ai piani terra primo e secondo, composta da vani catastali 4,5 con annesso locale il tutto confinante con detta via distacchi a



più lati salvo altri, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Sutri al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, piani terra primo e secondo, R.C. E 302,13.

Il pignoramento ingiunge contro il Sig. -----per la quota di 4/6, Sig.ra ----- per la quota di 1/6, Sig.ra ----- --- per la quota di 1/6.

#### Nota di trascrizione Reg.Part.5814 del 2024

La nota di trascrizione in corrispondenza con il titolo colpisce i seguenti soggetti: ----- nato in ----- il ----- ----- C.F.----- per la quota di 4/6 della piena proprietà, ----- nata a Savigliano (CN) il -----, C.F.----- per la quota di 1/6 della piena proprietà, e ----- nata ad Aversa (CE) il -----, C.F. -----, per la quota di 1/6 della piena proprietà.

#### Titolo del pignoramento del 12.02.2026

Con atto di pignoramento immobiliare vengono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni posti nel Comune di Sutri (VT), Casa di abitazione posta in Via 24 Maggio n. 27, sita ai piani terra primo e secondo, composta da vani catastali 4,5 con annesso locale il tutto confinante con detta via distacchi a più lati salvo altri, censita al Catasto dei fabbricati del Comune di Sutri al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, piani terra primo e secondo, R.C. E 302,13.

Il pignoramento ingiunge contro il Sig. ----- per la quota di 4/6.



Nota di trascrizione Reg.Part.2149 del 2026

La nota di trascrizione in corrispondenza con il titolo colpisce i seguenti soggetti: ----- nato in ----- (--) il -----  
----- C.F. ----- per la quota di 4/6 della  
piena proprietà,

Visura catastale:

Comune di Sutri (VT), Casa di abitazione censita in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, consistenza vani 4,5, superficie catastale 105 mq totale: escluse aree scoperte mq.105, rendita € 302,13, piano terra-primo-secondo, Via 24 Maggio n.27; intestata a ----- nato in -----  
----- il -----, C.F. ----- per la quota di 4/6 della piena proprietà; ----- nata a ----- il ---  
----- C.F. ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà; ----- nata ad -----  
----- il ----- C.F. ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà. *(Vedere visura catastale allegato n.1).*

**3) consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando,**



*altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato 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 tutte le variazioni catastali via via eseguiti.

Ha inoltre elencato le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che interessano il compendio immobiliare pignorato.

Descrizione degli immobili – DATI CATASTALI

a) Comune di Sutri (VT), Casa di abitazione in Via 24 Maggio n. 27, censita in Catasto fabbricati al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4 di classe 2, consistenza vani 4,5, rendita € 302,13, piano terra-primosecondo; intestata a ----- nato in ----- il -----, C.F. ----- per la quota di 4/6 della piena proprietà; ----- nata a ----- il ----- C.F. ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà; ----- nata ad Aversa ----- il ----- C.F. ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà. *(Vedere allegato n.1).*

### **Visura ipotecaria storica:**

**Denuncia di successione di ----- trascritta in data 23.05.2013 al R.G.N.6737 ed al R.P. N.5221**

Generalità titolo: Atto per causa di morte, Denuncia di successione del 29/11/2012 repertorio 3461 / 9990 /12 , trascritto a Viterbo al



Reg. Gen. 6737, Reg. Part. 5221 in data 23/05/2013, data di morte 08.08.2010.

Immobile: sito nel Comune di Sutri (VT) censito in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4 , consistenza vani 4,5,

Soggetti Contro: ----- nata a ----- il -----, C.F. ----- (proprietaria per la quota di 1/2 della piena proprietà);

Soggetti a favore: ----- nato in ----- il ----- ( già proprietario per 1/2) per la quota di 1/6 della piena proprietà;---  
----- nata a ----- il ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà; ----- nata ad -----  
----- il ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà. (*Vedere allegato n.5*). Si precisa che con la trascrizione del 13.05.2020 R.G. 5300 R.P.4063, è stata eseguita ai sensi e per gli effetti dell'art.2648 comma 3 cc a seguito atto di ipoteca volontaria a concessione garanzia mutuo a rogito Notaio ----- del 10.12.2012 Rep.82044 iscritta il 13.12.2012 al n.1768 di formalità presso la Conservatoria di Viterbo, è stata accettata l'eredità di -----  
--- nata a ----- il ----- deceduta in data -----  
----- dagli eredi ----- nato in ----- il -----  
----- per la quota di 1/6 della piena proprietà; -----  
----- nata a ----- il ----- per la quota di 1/6 della piena proprietà; ----- nata ad ----- il -----  
----- per la quota di 1/6 della piena proprietà. Devoluta per legge con atto Ufficio Registro Viterbo del 29.11.2012 den.3461



vol.9990 trascritto in data 23.05.2013 al n.5221 presso la Conservatoria di Viterbo (*Vedere allegato n.6*).

Il Sig. ----- decedeva in data 12 aprile 2024 ed in relazione all'eredità del medesimo relitta veniva nominato un curatore dell'eredità giacente nella persona dell'Avv. -----  
----- con studio in Viterbo a seguito del procedimento R.G. n.2203/2025 V.G. in cui il Presidente del Tribunale di Viterbo con provvedimento del 07.10.2025 ha dichiarato la giacenza dell'eredità di ----- nominando curatore, nella predetta data, l'Avv. -----.

**Decreto di trasferimento immobili del Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo del 11.11.2002**

Generalità titolo: Decreto di trasferimento immobili del 11/11/2002 emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Viterbo Rep. 1974 Cron. 1924 trascritto a Viterbo al Reg. Gen. 17460, Reg. Part. 13746 in data 04.12.2002,

Immobile: sito nel Comune di Sutri (VT) censito in Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 72, sub. 2, categoria A/4, consistenza vani 4,5,

Soggetti Contro: -----, nata a -----  
----- il -----, C.F. -----  
-- (per la quota di 6/9) , -----  
----- ( per la quota di 1/9) , -----  
----- (per la quota di 1/9), e --  
-----  
----- ( per la quota di 1/9),



Soggetti a favore: -----  
----- che diventa  
proprietario per 1/1 della piena proprietà in regime di comunione  
legale dei beni. *(Vedere allegati n.7 e n.8).*

#### OSSERVAZIONI:

Si precisa che nel decreto di trasferimento emesso nella procedura  
immobiliare n.63/90 Tribunale di Viterbo il bene viene trasferito a:  
----- coniugato  
in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra -----  
-----; in realtà è ----  
-----.

Il suddetto decreto risulta trascritto a favore del signor -----  
----- (generalizzato nella relativa nota di trascrizione  
come -----) in regime di comunione legale.

### **Visura Storica Catastale**

L'unità immobiliare è censita in Catasto Fabbricati del Comune di  
Sutri al Foglio 12, particella 72, sub. 2, Categoria A/4 di classe 2,  
consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq.105, rendita €  
302,13, Via XXIV Maggio n. 27, piani T-1-2.

I suddetti dati derivano:

dalla variazione del 09.11.2015 inserimento visura dei dati di  
superficie;

dalla variazione toponomastica del 14.10.2011 pratica  
n.VT0177251 in atti dal 14.10.2011 variazione di toponomastica  
richiesta dal Comune (n.28511.1.2011);



dalla variazione del 10/02/1987, pratica n. 71139, in atti dal 03/05/2002, Ampliamento Garage- Abitazione (N. 1497.1/1987); l'immobile era in precedenza censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sutri al Foglio 12, particella 72, sub. 2, Categoria C/6 classe 2 di mq.68.

*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);*

- Trascrizione del 26.02.2026 R.G. 2687 R..P..2149

Descrizione titolo: atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 12.02.2026 Rep.2149;

Immobile: Comune di Sutri censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 72, sub. 2 consistenza 4,5 vani, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, Via Ventiquattro Maggio n. 27 ;

Soggetti a favore: ----- con sede in Milano cod. fisc.: -----  
----- per la quota di 4/6

Soggetti contro: ----- nato il 22/08/1953 in Egitto (-----), C.F. ----- per la quota di 4/6 della piena proprietà. *(Vedere allegato n.21).*

- Trascrizione del 06.05.2024 R.G.7022 R.P.5814

Descrizione titolo: atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 02.05.2024 Rep.1262;



Immobile: Comune di Sutri censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 72, sub. 2 consistenza 4,5 vani, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, Via Ventiquattro Maggio n. 27 ;

Soggetti a favore: -----  
----- per la quota di 1/1

Soggetti contro: -----  
----- per la quota di 4/6 della piena proprietà, -----  
----- per la quota di 1/6 della piena proprietà ed -----  
-----, per la quota di 1/6 della piena proprietà . *(Vedere allegato n.9).*

- Trascrizione del 13.02.2020 R.G.2020 R.P.1609

Descrizione titolo: atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo in data 27.12.2019 Rep.1965;

Immobile: Comune di Sutri censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 72, sub. 2 consistenza 4,5 vani, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, Via Ventiquattro Maggio n. 27 ;

Soggetti a favore: -----  
-----per la quota di 1/1 della piena proprietà

Soggetti contro: -----  
----- per la quota di 4/6 della piena proprietà, --  
-----  
----- per



la quota di 1/6 della piena proprietà ed -----  
-----, per la quota di 1/6 della piena proprietà.  
*(Vedere allegato n.10).*

- Iscrizione del 05.10.2017 R.G.13351 R.P.1896

Descrizione titolo: Ipoteca Concessione Amministrativa /  
Riscossione derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo del  
04/10/2017, rep. 1676/12517 , Pubblico ufficiale Agenzia delle  
Entrate – Riscossione, con sede in Roma, C.F. 13756881002, per un  
capitale di € 40.391,20, totale € 80.782,40,

Immobile: Comune di Sutri, censito in Catasto Fabbricati al Foglio  
12, particella 72, sub. 2, categoria A/4, consistenza vani 4,5,

Soggetti a favore: -----  
-----,  
per la quota di 4/6 della piena proprietà; Soggetti contro:-----  
-----  
----- per la quota di 4/6 della piena  
proprietà. *(Vedere allegato n.11).*

- Iscrizione del 13.12.2012 R.G.17154 R.P.1768

Descrizione titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di  
mutuo capitale €59.000,00, totale €118.000,00 durata anni 25 atto  
notarile del 10.12.2012 a rogito del Notaio -----  
-----

Immobile: Comune di Sutri censito in Catasto Fabbricati al Foglio  
12, particella 72, sub. 2 consistenza 4,5 vani, categoria A/4  
abitazione di tipo popolare ;



Soggetti a favore: -----  
----- per la quota di 1/1 della piena  
proprietà

Soggetti contro: -----  
----- per la quota di 4/6 della piena proprietà, -----  
-----  
----- per la quota di 1/6 della piena proprietà, terzo datore di  
ipoteca ed -----  
-----, per la quota di 1/6  
della piena proprietà, terzo datore di ipoteca. *(Vedere allegato  
n.12).*

**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;

Lo scrivente ha inoltre acquisito l'estratto di mappa censuario *(vedere allegato n.2)* e la scheda catastale attuale *(vedere allegato n.3)* e la scheda catastale del 14.12.1939 *(vedere allegato n.4)*. Si precisa che nella rappresentazione grafica della scheda catastale attuale manca la terrazza al piano secondo.

Trattandosi di fabbricato non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

**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);*

E' stato estratto il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di stato civile a carico di -----.

Dal suddetto certificato risulta che -----  
----- e di aver contratto matrimonio in -----.

----- risulta di stato libero per decesso di Saraceni Fiorella. *(vedere allegato n.13)* ed è deceduto in data ---  
-----.

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

Trattasi di una porzione di fabbricato ubicato in Sutri (VT) Via XXIV Maggio n.29/31 (catastalmente al civico n.27) che si eleva su tre piani. E'posto nel centro abitato con servizi e negozi posti nella immediata vicinanza.

Il piano terra, con accesso dal civico n.29, è composto da un locale adibito a garage/magazzino della superficie di mq.34 circa; l'entrata avviene tramite una saracinesca metallica e presenta caratteristiche interne assai scarse con pavimento in battuto di cemento, pareti



intonacate, il solaio del soffitto realizzato con travi in ferro e tavelloni presenta travi in ferro di rinforzo, impianti vetusti e non a norma. Tramite dei gradini ed una porta si raggiunge il vano di ingresso che da accesso al piano primo. L'altezza interna è di ml.2.85 circa. Le condizioni di manutenzione sono scarse.

Il piano primo ha l'accesso da un portone in legno e vetro con ornamenti in ferro dal civico n.31.

Tramite una scala interna si raggiunge una porta che conduce al vano soggiorno/cucina della superficie di mq.27 circa con rifiniture e condizioni manutentive scarse. I pavimenti sono in gres tipo anni settanta, pareti intonacate e tinteggiate; è presente un termo camino. Esiste una finestra con altezza fino a terra dotata di persiana in legno a due ante. L'altezza interna è di ml.2,90 circa. Tramite dei gradini si raggiunge il bagno della superficie di mq. 3,30 circa anch'esso in condizioni assai scarse, da rifare completamente. Il bagno è dotato di una piccola finestra e presenta delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal sovrastante terrazzo. Gli impianti sono obsoleti e non a norma. L'altezza interna del bagno è di ml.1,80 circa.

Il piano secondo si compone di un disimpegno (mq.1,95 circa) camera (mq.10,90 circa), bagno (mq.1,75 circa), ripostiglio (mq.4,10 circa) e terrazzo a livello (mq.13,30 circa). E' collegato al piano primo tramite una limitata scala interna.

Il piano secondo è completamente sottoposto ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal tetto che stanno creando danni al soffitto ed alle pareti. Le rifiniture e le condizioni manutentive sono molto scarse e gli infissi esterni sono completamente da rifare.



Gli impianti sono obsoleti e non a norma. Il soffitto del piano secondo segue la pendenza del solaio del tetto e presenta una altezza interna variabile da ml.2,75 circa a ml.1,95 circa.

I pavimenti sono in gres anni settanta, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato. Sui soffitti e nelle pareti sono molto evidenti le infiltrazioni di acqua piovana tanto che sono stati posti dei teli a protezione del mobilio presente.

Il terrazzo presenta il pavimento in condizioni manutentive scarse con erbacce che vanno completamente ad ostruire il bocchettone di scarico.

Anche il tetto del fabbricato è in condizioni precarie come per altro i canali di gronda e discendenti. Non è stato possibile verificare la parte strutturale del solaio di copertura in quanto non visibile dall'interno.

L'aspetto esterno del fabbricato è privo di rifiniture con pareti intonacate ma non tinteggiate, discendenti in lamiera, infissi con persiane in legno. Sopra l'apertura del garage/magazzino sono presente n.3 travi in ferro.

L'immobile è stato occupato dal Sig ----- fino alla data della sua morte. Attualmente il compendio immobiliare è libero anche se durante il sopralluogo era presente del mobilio. Per la presenza del mobilio e dei teli che coprivano gran parte degli stessi lo scrivente non ha avuto la possibilità di misurare con precisione l'immobile.

Confini: Via XXIV Maggio per due lati, particella 71 e particella 73, salvo altri



**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;

E 'stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Nella scheda catastale non viene rappresentato il terrazzo posto al piano secondo.

**9) verifici** 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;



E' stata accertata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza ed il pignoramento. La scheda catastale è difforme in quanto non rappresenta il terrazzo posto al piano secondo.

**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;

L'identificazione catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate. La scheda catastale è difforme in quanto non rappresenta il terrazzo posto al piano secondo.

**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;

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata.

**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;*

Non è possibile eseguire la variazione catastale in quanto è conveniente prima ultimare la pratica di condono edilizio.

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

Lo strumento urbanistico prevede una utilizzazione residenziale.

**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;*

E' stata presenta istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47 del 1985 al Comune di Sutri protocollata in data 29.03.1986 al n.1626 e rubricata al numero 293. L'istanza è stata inoltrata per sanare gli abusi realizzati che si possono classificare come ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso ed aumento di superficie. Precedentemente alla ristrutturazione, operata nei primi anni ottanta (probabilmente nel 1981) l'immobile era composto da un vano al piano terra, alto internamente, come indicato sulla planimetria catastale del 1939, ml.5,60, più un fienile sovrastante, non riportato sulla planimetria catastale del 1939, ma annotato dal tecnico catastale esecutore del sopralluogo (vedere nota sulla scheda catastale). A seguito della ristrutturazione il locale al piano terra è stato diviso in due piani con un solaio: il piano terra adibito a garage/magazzino, ed il piano primo, unitamente al fienile



al piano secondo, adibito ad abitazione. La pratica di condono non è stata definita per cui occorre integrare la posizione urbanistica. Vedere domanda di sanatoria, protocollo 1626 del 29 marzo 1986 con lettere di richiesta documenti (*vedere allegato n.14*).

**15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° 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;**

E' stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.47 del 1985 al Comune di Sutri protocollata in data 29.03.1986 al n.1626 e rubricata al numero 293. L'istanza è stata inoltrata per sanare gli abusi realizzati che si possono classificare come ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso ed aumento di superficie. La pratica di condono non è stata definita per cui occorre integrare la posizione urbanistica come da richieste del Comune di Sutri (*vedere allegato n.14*). Il costo per la definizione della pratica di condono edilizio si aggira in €.6.000,00 (seimila/00 euro).

**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;**

Da una verifica presso il Comune di Sutri l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. *(Vedere allegato n.15).*

**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 esiste 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;***

Il bene è vendibile in un unico lotto.

***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;*

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**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;**

L'immobile è libero.

**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 è libero.

**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 fosse una nuda proprietà);*

L'immobile è libero.

**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;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. *(Vedere allegato n.15).*

**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;**

#### CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare. Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "Superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di: superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature



interne ( fino allo spessore massimo di 50 cm.; 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni ( fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della superficie di garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale ( entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Sutri;

Fascia/Zona: centrale/centro storico

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. 750      max.1.050

Superficie (L/N): L ( Superficie lorda) per abitazioni civili con lo stato conservativo normale le quotazioni vanno da un minimo di €.750 di superficie lorda ad un massimo di €.1.050 di superficie lorda.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale

Piano terra: garage/magazzino mq.48,74 x 0,50 = mq.24,37

Piano primo: abitazione mq.46,83 x 1,00 = mq.46,83



Piano secondo: abitazione mq.27,83 x 1,00 = mq.28,73 + terrazzo  
mq.13,30 x 0,30 = mq.3,99

Totale superficie lorda in cifra tonda mq.104

Valore medio di mercato considerate le precarie condizioni  
manutentive €.500 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato €.52.000,00 a detrarre le spese per sanare  
l'immobile pari ad €.6.000,00.

Valore €.46.000,00.

A detrarre l'assenza della garanzia per vizi del bene 10% del valore.

Valore al netto dei costi della sanatoria e dell'assenza di garanzia  
**€.41.400.00 (Euro quarantunomilaquattrocento/00).**

Quota pignorata pari ad 1/1 della piena proprietà.

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per



comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare. Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "Superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di: superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm.); 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della superficie di garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e



villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Sutri;

Fascia/Zona: centrale/centro storico

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. 750 max.1.050

*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;*

Considerate le condizioni manutentive assai scarse le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono scarse.

*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 esistono contratti di locazione.

***28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica***



assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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

In data 06 agosto 2025 lo scrivente ha inviato per posta elettronica certificata la relazione in prima stesura al creditore procedente, tramite i legali, ed al Custode e Delegato alla Vendita.

In data 09 agosto 2025 il C.T.U. ha inviato per raccomandata con avviso di ricevimento la relazione in prima stesura alla S-----  
----- (ricevuta in data 14.08.2025) ed alla Sig.ra -----  
----- (ricevuta in data 19.08.2025).

Per tutti il C.T.U. ha concesso termine fino al 30.09.2025 per far pervenire eventuali note di osservazione al proprio elaborato.



Si rimanda all'allegato n.20 le pec e le raccomandate inviate.

**30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà 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 rilevare 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) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**35) allegli** 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;*

=====

OSSERVAZIONI: Non è stata rinvenuta alcuna trascrizione relativa all'accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta del Sig. -----, trattandosi di eredità giacente

=====

Allegati:

- 1)Visura catastale;
- 2)Estratto di mappa catastale;
- 3)Scheda catastale attuale;
- 4)Scheda catastale del 14.12.1939 prot.1939/454;
- 5)Nota di trascrizione successione di ----- form. 5221 del 2013;
- 6)Nota di trascrizione accettazione eredità di ----- form.4063 del 2020;
- 7) Decreto di trasferimento immobile;
- 8)Nota di trascrizione del decreto di trasferimento immobili form.13746 del 2002;
- 9)Nota di trascrizione pignoramento form.5814 del 2024;
- 10)Nota di trascrizione pignoramento form.1609 del 2020;
- 11)Nota di iscrizione form.1896 del 2017;
- 12)Nota di iscrizione form.1768 del 2012;
- 13)Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, stato civile;



- 14)Pratica di condono edilizio;
  - 15)Attestazione Usi Civici;
  - 16)Verifica contratti locativi;
  - 17)Certificati anagrafici;
  - 18)Planimetria immobile;
  - 19)Documentazione fotografica;
  - 20) raccomandate e pec;
  - 21) Titolo pignoramento Cron.387 del 2026;
  - 22) Nota di trascrizione Reg. Part.2149 del 26.02.2026.
- Viterbo, li 05.05.2026

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)



