

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n. 121/2025

promossa da

████████████████████

contro

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

per l'udienza del 11.02.2026

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 121/2025 ████████████████████ c/ ████████████████████;
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato CTU il 22/09/2025.
Il sottoscritto ricevuto l'incarico ha iniziato le proprie operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

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 dell'ufficio; -----**

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

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

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

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

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

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

corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

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

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

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

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza

originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

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

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

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

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di

proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

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

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

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

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore**

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in
maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di
manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso
del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata

completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valute la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) invii, a mezzo di servizio postale con racc. A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato; -----**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (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 telematico.** 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) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it fornito da Astalegale.net S.p.a.

35) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

36) 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. -----

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, concordato con il Custode la data del sopralluogo per il 07/11/2025 (slittato al 10/11/2025), ha potuto visionare l'immobile pignorato ed eseguire i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

Da segnalare che l'immobile in questione è stato oggetto di una precedente esecuzione la R.G. n. 27/2023 che però è stata estinta per mancanza di prova della continuità nelle trascrizioni ; gli allegati dei titoli abilitativi che sono stati depositati nel fascicolo dell'esecuzione estinta sono stati presi a consulto per accertare la conformità urbanistica del bene.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e Comune di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 23/07/2025 a cura del notaio Vincenzo Calderini , di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

Il pignoramento riguarda un solo immobile costituito da appartamento contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 174, particella 330, subalterno 9,

consistenza 3,5 vani, categoria catastale A4; rendita di Euro 253,06.

L'immobile si sviluppa su un unico piano terra ed è sito in Via Romanelli 12.

Proprietaria dell'immobile per diritti pari a 1/1 è [REDACTED] nata il

[REDACTED].

Si precisa che l'immobile risulta generato dalla soppressione dell'immobile NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 2.

La visura catastale storica dell'immobile, aggiornata alla data del 29/12/2025, è rimessa in allegato (all. n. 1).

Quanto al quesito n. 3

L'immobile pignorato è pervenuto alla parte esecutata con atto di compravendita.

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che la continuità della provenienza nel ventennio è la seguente:

- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 9 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Annibaldi Luigi del 20 luglio 2010 repertorio n. 68550/39478 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 22 luglio 2010 al numero di registro generale 12894 e numero di registro particolare 8553 da [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel Comune di Viterbo.

- A [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]

C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 2, immobile soppresso che ha generato l'immobile di relazione, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio D'Alessandro Luciano del 12 novembre 2003 repertorio n. 420251/27475 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 5 dicembre 2003 al numero di registro generale 21355 e numero di registro particolare 16610 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED]

██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, ██████████ nato a ██████████ in data 2 giugno 1938 C.F. ██████████ per i diritti paria 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Viterbo. L'atto di provenienza all'esecutata e la nota di trascrizione dell'atto ultraventennale sono rimessi in allegato (all. n.2).

Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il sottoscritto ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

L'ispezione ipotecaria aggiornata al 29/12/2025 è rimessa in allegato (all. n. 3).

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Annibaldi Luigi del 20 luglio 2010 repertorio n. 68551/39479 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 22 luglio 2010 al numero generale 12895 e al numero particolare 2574 a favore di ██████████ con sede in Viterbo C.F. ██████████, domicilio ipotecario eletto in Via A. ██████████, per capitale di 105.000,00 euro oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 210.000,00, durata 18 anni 9 mesi 12 giorni, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 9 immobile sito nel Comune di Viterbo.
- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Viterbo del 2 febbraio 2023 repertorio n. 34 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 24 febbraio 2023 al numero generale 2961 e al numero particolare 2372 a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. 05273160266, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████

██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 9 immobile sito nel Comune di Viterbo.

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 8 aprile 2025 repertorio n. 1027 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 2 maggio 2025 al numero generale 6725 e al numero particolare 5467 a favore di ██████████ con sede in Conegliano (TV) C.F. ██████████, a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 9 immobile sito nel Comune di Viterbo.
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Viterbo del 4 luglio 2025 repertorio n. 2097e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 23 luglio 2025 al numero generale 11953e al numero particolare 9659 a favore di ██████████ con sede in ██████████ C.F. ██████████, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale Arclex Via G. Donizetti 2 Milano,a carico di ██████████ nata a ██████████ in data ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 174 Particella 330 Subalterno 9 immobile sito nel Comune di Viterbo.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono la mappa censuaria, la planimetria catastale e gli elaborati grafici dello stato di fatto e di quello autorizzato (all. n.4).

Quanto al quesito n. 6

L'esecutata risulta dall'estratto di matrimonio che si è sposata il 10.11.1990 e successivamente divorziata il 05/07/2004 con cessazione degli effetti civili del matrimonio alla data del 11/04/2008.

I relativi certificati di matrimonio, estratto di nascita e stato libero sono rimessi in allegato (all. n. 5).

Quanto al quesito n. 7

L'immobile pignorato risulta catastalmente così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Viterbo (VT), Via Romanelli n.12 , Foglio 174 , p.lla 330, sub.9, abitazione popolare di categoria A4, classe 3 , vani 3,5, Rendita 253,06.

Il sopra elencato bene risulta intestato a

- [REDACTED] nata a [REDACTED] in data [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Confini: Area condominiale, Via Romanelli, [REDACTED], parcheggio privato, salvo altri.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il cespite pignorato si trova in pieno centro storico del Comune di Viterbo in Via Romanelli 12.

L'abitazione fa parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza all'interno delle mura perimetrali della città.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica tramite cancello metallico che da sull'area comune scoperta.

La struttura della palazzina che risale agli anni trenta del millenovecento è in muratura portante, tufo e pietra; le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura del tetto è in legno.

Le parti condominiali, facciate e tetto sono in buone condizioni.

L'appartamento è composto dal soggiorno, cucina, camera da letto, disimpegno oltre al bagno e cabina armadio.

Da specificare che sulla planimetria catastale la camera da letto è segnata come ripostiglio.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica, idrica e gas.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella rete fognaria cittadina.

Il riscaldamento dell'appartamento è costituito da caldaia a gas metano con radiatori in alluminio.

L'impianto elettrico è provvisto di quadro con differenziale di protezione.

Più specificatamente i locali sono così distinti:

Cucina e Soggiorno : La superficie è rispettivamente di 11,45 e 11,91 mq, l'altezza di piano è di 3,86 m. la cucina e 3,62 il soggiorno. Le pareti sono in parte intonacate e

tinteggiate e le altre sono in mattoni a vista; il soffitto è anch'esso a vista con solaio in legno, il pavimento invece è in parte in monocottura e l'altra in listelli di legno. L'ingresso dell'abitazione avviene direttamente dalla cucina con porta in telaio metallico e vetro. La cucina e il soggiorno sono separati da parete in vetro. La cucina non è provvista di areazione permanente quindi è da tener conto che essa dovrà essere realizzata.

Disimpegno : La superficie è circa 13,85 mq, l'altezza di piano pari a 2,87 m; al disimpegno si accede direttamente dal soggiorno-cucina. Il soffitto è con solaio in legno a vista e le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'ambiente è sprovvisto di finestra. E' presente inoltre una nicchia dove sono stati realizzati dei fori verso l'esterno, questi si configurano come areazione del locale.

Il disimpegno per le sue dimensioni può diventare una seconda camera.

Cabina-armadio: essa è contigua al disimpegno senza alcuna porta di separazione, la superficie è pari 3,94 mq, l'altezza di piano è circa 2,87 m; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in legno a vista. Il pavimento risulta in monocottura. Nel locale si trova installata la caldaia a gas, per essa risulta necessario modificare l'areazione presente nel disimpegno per renderla conforme.

Bagno: la superficie è pari a 3,55 mq, l'altezza di piano è 2,87 m; il pavimento e le pareti per un metro sono rivestite con piastrelle in ceramica, le restanti sono intonacate e tinteggiate. L'ambiente è sprovvisto di finestra, l'areazione forzata per l'adeguamento igienico-sanitario c'è ma non è conforme quindi è tutta da rifare .

Camera letto : la superficie è pari a 8,90 mq, l'altezza di piano è circa 2,51 m, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è in legno a vista. Il pavimento risulta in monocottura. Sulla parete verso l'esterno è presente l'unica finestra dell'ambiente.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risultano buone.

Comunque sarà tenuto conto della spesa relativa all'adeguamento igienico-sanitario del bagno (installazione di un sistema di areazione forzato con canalizzazione), della cucina (areazione permanente) e della conformità dell'areazione della caldaia. Il costo presunto per tali opere è stimato in 2.000 euro.

Tale costo sarà decurtato dal prezzo base d'asta.

CONSISTENZA IMMOBILE

L'immobile ha una superficie utile pari a circa 53,60 mq.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'elaborato grafico rimesso in allegato (all. n.4).

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativo catastale del bene pignorato non include alcuna porzione aliena né in comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Catastalmente una volta ottenuta la conformità urbanistica è necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è di abitazione civile al centro storico di Viterbo.

Quanto al quesito n. 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile pignorato risulta costruito antecedentemente al primo settembre del 1967; poi successivamente per la realizzazione di modifiche il comune di Viterbo ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- permesso di costruire per il cambiamento della destinazione d'uso, n. P225/07 del 14 agosto 2007 (pratica edilizia 290/05);
- certificato di agibilità rilasciato in data 16 settembre 2009.
- denuncia inizio attività n. 223 del 31.03.2009
- denuncia inizio attività n. 611 del 31.07.2009

Copia dei titoli abilitativi sono rimessi in allegato (all. n. 6).

DIFFORMITA' URBANISTICA:

Dal confronto dello stato autorizzato con quello di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- spostamento di tramezzo tra cabina armadio e disimpegno
- chiusura della finestra del bagno; a riguardo si specifica che essa è stata realizzata per costruire un manufatto a ridosso della parete della finestra, questo nel periodo che la palazzina era tutta di un unico proprietario; tale chiusura non risulta mai denunciata.

Pertanto per avere la conformità urbanistica e catastale occorre una sanatoria e una variazione della planimetria; le spese totali, comprensive di diritti, sanzioni e professionali, sono valutate in 2.000 euro.

Tale costo sarà decurtato dal prezzo a base d'asta.

Quanto al quesito n. 15

Non risulta presentata alcuna istanza relativa alla sanatoria urbanistica e all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quanto al quesito n. 16

Dall'attestazione del Comune di Viterbo risulta che l'immobile in oggetto non ricade nel Demanio di uso Civico.

L'attestazione la si rimette in allegato (all. n.7).

Quanto al quesito n. 17

Per le spese fisse di gestione e manutenzione per pulizia cortile e illuminazione, essendo in un condominio di 5 unità immobiliari senza amministratore, la spesa condominiale annuale è minima.

Non risulta ad oggi alcun carico debitorio dell'esecutata.

Quanto al quesito n. 18

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico non può che esserci che un unico lotto così identificato:

Catasto Fabbricati: Appartamento A4 : Foglio 174, p.lla 330 sub. 9.

Quanto al quesito n. 19

Quota di piena proprietà dell'immobile intestato ad un unico soggetto.

Quanto al quesito n. 20

L'appartamento risulta occupato dalla stessa esecutata.

Quanto al quesito n. 21

L'abitazione risulta residenza per l'esecutata.

Quanto al quesito n. 22

L'abitazione non risulta occupata da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutata.

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non gravi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda i beni paesaggistici da segnalare che l'immobile trovandosi in ambito di paesaggio insediativo del tipo storico diffuso per cui secondo il piano paesaggistico art.134 comma 1, lett. C, decreto legislativo 42/04, l'immobile ricade nel vincolo degli

insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 mt, art. 59 e 60 L-R.27/2001.

Quanto al quesito n.24

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

- Lotto Unico :

Superficie utile pari a circa 53,60 metriquadri, valutando equo e congruo il valore unitario dell'immobile in 1.000,00 euro/ al mq, il valore complessivo è il seguente:

1000 Euro/mq x 53,60 mq = **53.600,00 euro**

Spese per difformità riscontrate : 2.000 Euro

Spese per impianto di areazione : 2.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese:

53600 – 2000 - 2000 = 49.600 ,00 Euro

Quanto al quesito n. 25**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.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari
"Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it etc, etc
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio
- indagine sulla stima dello stesso bene fatta da altri tecnici
- consultazione dati sul sito astegiudiziarie.it.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

Il collocamento del bene sul mercato immobiliare per dimensioni e caratteristiche è sicuramente quello in affitti brevi e casa vacanza, tenendo conto del boom che stanno ad avere tali sistemi anche nella città di Viterbo.

Quanto al quesito n. 27

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, la risposta dell'agenzia è stata niente contratti.

Il documento inviato dall'Agenzia lo si rimette in allegato (all. n.8).

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (seppur negativa) per ciascun quesito.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 11/02/2026 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 11/02/2026, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimessa in allegato (all. n.9).

Quanto al punto n. 34

Riguardo l'invito a redigere la perizia utilizzando l'applicativo Genius il sottoscritto si promette per ora di studiarne il funzionamento per acquisire la necessaria dimestichezza.

Quanto al punto n. 35

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico

Quanto al punto n. 36

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Visura catastale storica
- 2) Atti di provenienza ultraventennali
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Elaborati grafici
- 5) Certificati matrimonio, estratto di nascita e stato libero
- 6) Titoli abilitativi
- 7) Attestazione Comune Usi Civici
- 8) Verifica affitti
- 9) Documentazione fotografica
- 10) Ricevute trasmissione elaborato peritale alle parti
- 11) Relazione in formato riservato

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 23 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 28/12/2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott. ing. Carlo Alberto Boccolini)