

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 118/2025

.....

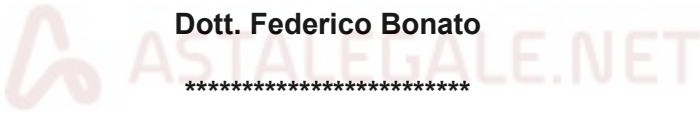
contro

.....

Dott. Fornaciari Emanuela (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Federico Bonato



1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n. 118/2025, promossa dalla

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

contro

.....

-
-
-
-
- convocazione del 22/09/2025 con nomina del Custode Dott.ssa Emanuela Fornaciari e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura predetta (All. 1);
 - il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica in data 28/09/2025 (All. 2);
 - ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da :
 - a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
 - b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
 - c. Atto di pignoramento Immobiliare
 - d. Atto di precetto
 - e. Contratto di finanziamento;
 - f. Certificato Notarile;
 - g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..
 - nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) ***verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l' esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l' originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;***
- 2) ***effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;***
- 3) ***consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che***

precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 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 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);
- 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 di 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 urbanistica-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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- 22) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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 ottenuta 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 dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 24) *determini il valore dell'immobile;nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'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 del 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;*

- 29) invii**, a mezzo 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 i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note di osservazione al proprio elaborato**;
- 30) depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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) allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le 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 quest'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 in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti n. 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 in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- in data 16 ottobre 2025 alle ore 15,30 è stato effettuato un sopralluogo, con il custode dott.ssa Emanuela Fornaciari, in presenza della signora presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sito in Fabrica di Roma (VT) Località Prata Fossa snc nel quale si è proceduto alle misurazioni, effettuando le fotografie necessarie per la descrizione dell'immobile; al termine del sopralluogo, effettuato in presenza della signora, è stato firmato il verbale di sopralluogo (All. 3);
- in data 09 ottobre 2025 il sottoscritto richiedeva tramite pec all' Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma sia la documentazione tecnica per verificare la legittimità del fabbricato e sia il rilascio di un certificato attestante l'esistenza di usi civici ;
- successivamente venivano richiesti per pec al Comune di i certificati di residenza di matrimonio e stato civile nonché gli estratti di nascita dei soggetti eseguiti;

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1

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

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 4):

- a. Istanza di vendita dei beni pignorati;
- b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
- c. Atto di pignoramento Immobiliare
- d. Atto di precetto
- e. Contratto di mutuo di finanziamento;
- f. Certificato Notarile;
- h. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- **Abitazione** sita nel Comune di Fabrica di Roma (VT) Località Prata Fossa snc al piano terra e al piano primo seminterrato (S1), e censita al C.E.U. al foglio 16, particella 419, cat. A/7, classe 1, consistenza 8 vani rendita catastale €. 619,75;

Intestazione catastale: -

QUESITO 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 fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 5).

QUESITO 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”

Dall’ ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell’ Agenzia delle Entrate , dalla relazione Notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) e dalla ricerca effettuata presso l’archivio notarile di Roma (All. 6) risulta che i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento , sono i seguenti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita
- Dichiarazione di Successione,

Si rileva la seguente formalità:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità
- Originariamente di proprietà di:

QUESITO 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)”.

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare

- Ipoteca volontaria n.
- Pignoramento Immobiliare n.

QUESITO 5

“acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 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”.

Tale quesito non è inerente all'esecuzione in quanto trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato con terreno di pertinenza.

QUESITO 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 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore)”.

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di

(All. 7) è emerso che:

.....

.....

.....

.....

.....

QUESITO 7

“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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..)”.

Localizzazione e descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un villino, con relativo terreno agricolo di pertinenza adibito a spazi di manovra e nocciolo, costituito da un piano terra ed un piano primo sottostrada (S1) realizzato con concessione edilizia iniziale n. 154/1992 a nome di, successiva voltura

a seguito di atto notarile della concessione n. 4/1996 a nome di

i quali hanno poi presentato la variante n. 167/2005 (vedi All. 8).

La zona ove è ubicato l'immobile è agricola in Località Prata Fossa alla quale si accede sia dalla SP 71 Via Corchiano, che collega il Comune di Fabrica di Roma (VT) ed il Comune di Corchiano (VT), e sia dalla strada SP 27 Via Falerina oltrepassando la ferrovia.

Il fabbricato si configura come una bifamiliare divisa nel seguente modo :

- piano primo seminterrato (S1) costituito da due taverne con cucina e bagno ciascuna e spazi diversi , autonome e separate con una porta centrale di collegamento, della superficie utile ciascuna rispettivamente di mq. 68,55 e di mq. 58,80 per una superficie utile complessiva pari a mq. 127,35 mentre la superficie lorda interna totale è di mq. 144,00 circa escluse le intercapedini; il piano è collegato con il soprastante pianoterra mediante due scale in muratura, l'altezza utile interna è di ml. 2,75;
- piano terra costituito da due porzioni di appartamento a loro volta composte uno da due letti, due bagni e un guardaroba della superficie utile di mq. 57,90 (sup. lorda interna mq. 55,00) e l'altro composto da due camere da letto, un bagno e un locale polifunzionale della superficie utile di mq. 50,55 (sup. lorda interna mq. 65,00) per una superficie utile totale di mq. 108,45, mentre la superficie lorda interna complessiva è di mq. 122,80 ; completa il piano un portico di mq. 56,50 al quale si accede tramite una scala esterna in muratura, l'altezza interna è di ml. 2,80.

Completa il compendio immobiliare un locale tecnico dove è posto l'autoclave della superficie utile di mq. 5,70 ed il terreno di pertinenza ad uso spazi di manovra e nocciolato della superficie di mq. 6.250,00 al netto del sedime dei fabbricati.

Internamente l'immobile risulta completamente rifinito con pavimenti in monocottura al piano terra e primo seminterrato, infissi in legno/alluminio e persiane.

L'impianto di riscaldamento è garantito impianto a GPL , stufa a pellet e termoconvettori .

La struttura portante dell'intero complesso immobiliare è costituita da muratura portante in blocchetti di tufo e pilastri in c.a., solai in latero cemento e copertura a due falde con manto di tegole in laterizio.

L'immobile si trova in discrete condizioni .

QUESITO 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 nel 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”.

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 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 l'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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo”.

Dal rilievo effettuato sul luogo (elaborato grafico redatto dal sottoscritto (All. 9), l'immobile risulta difforme sia all'accatastamento e sia al progetto allegato al permesso a costruire in variante n. 167/2025 ultimo titolo edilizio presentato (All. 8).

Confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto con l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio, le difformità riscontrate consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo seminterrato (S1) e sia al piano terra;
- modifiche prospettiche consistenti in finestre non realizzate (parete nord del piano terra) e finestre inserite (parete nord piano primo seminterrato) nonché restringimento di alcune aperture sia al piano terra che al piano primo seminterrato;
- cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, che da progetto risultava essere non residenziale (magazzino, ripostiglio, ecc...) in residenziale e cambio di destinazione d'uso del piano primo seminterrato da magazzino e ricovero macchine in taverna e spazi annessi (cucina, bagno, ecc...) con utilizzo parziale dell'intercapedine;
- realizzazione di una nuova scala interna in muratura di collegamento tra i due piani;
- al piano terra è stata chiusa la porta di collegamento tra le due porzioni di fabbricato in modo da costituire due unità distinte;
- presenza di una scala esterna per il raggiungimento del portico non presente nell'accatastamento e nell'ultimo elaborato progettuale allegato alla variante ma inserito nel progetto originario;
- realizzazione di un piccolo fabbricato ad uso locale tecnico,
- dimensioni perimetrali del fabbricato lievemente più grandi del progetto approvato, rientranti nelle percentuali di tolleranza attualmente ammissibili ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 aggiornato a seguito del cosiddetto “Decreto Salva Casa” (decreto-legge n. 69 del 2024 convertito

dalla legge n. 105 del 2024).

Così configurato l'immobile si presenta come una bifamiliare con il piano primo seminterrato adibito a zona giorno e piano terra adibito a zona notte.

Le eventuali sistemazioni urbanistiche e catastali verranno trattate nei successivi punti 12 e 14.

QUESITO 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”.

Non vi sono porzioni aliene, comuni e non pignorate all'immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

QUESITO 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'attuale consistenza dell'unità immobiliare non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma corrisponde esattamente alla situazione di progetto.

QUESITO 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”.

Come già descritto al punto 9, dalle misurazioni e dalla restituzione grafica fatta dal sottoscritto l'immobile risulta non conforme sia all'accatastamento e sia al progetto allegato al permesso a costruire in variante n. 167/2025, ultimo titolo edilizio presentato.

Pertanto necessitando eventualmente di titoli edilizi in sanatoria, il sottoscritto non può procedere alla variazione catastale.

QUESITO 13

“indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Il fabbricato oggetto di esecuzione, per la zona agricola in cui è inserito ed in base ai titoli edilizi rilasciati, ha in parte destinazione residenziale ed in parte destinazione non residenziale.

QUESITO 14

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

Per il fabbricato oggetto di esecuzione , sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (All. 8):

- Concessione edilizia iniziale n. 154/1992 a nome di
- Voltura a seguito di atto notarile della concessione n. 4/1996 a nome di
-;
- Variante n. 167/2005 a nome di

I suddetti titoli edilizi prevedevano un piano primo seminterrato (S1) ad uso magazzino e ricovero mezzi agricoli ed un piano terra adibito in parte ad abitazione ed in parte ad uso non residenziale (magazzino).

Come già ampiamente descritto nel precedente punto 9, sono presenti diverse difformità rispetto ai progetti approvati che necessitano di titoli edilizi ed alcuni di essi non facilmente ottenibili.

L' eventuale sanabilità degli abusi riscontrati nonché i costi, andrebbero, in quanto suscettibili di valutazione discrezionale, concordati con la Pubblica Amministrazione chiamata ad esprimersi .

Nel caso in questione analizzando singolarmente le difformità riscontrate si ha:

- diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo seminterrato (S1) e sia al piano terra **sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria;**
- modifiche prospettiche consistenti in finestre non fatte (parete nord del piano terra) e finestre aggiunte (parete nord piano primo seminterrato) nonché restringimento di alcune aperture sia al piano terra che al piano primo seminterrato **sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria;**
- cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, che da progetto risultava essere non residenziale (magazzino, ripostiglio, ecc...) in parzialmente residenziale opera attualmente **non sanabile;**
- cambio di destinazione d'uso del piano primo seminterrato da magazzino e ricovero macchine in taverna e spazi annessi (cucina, bagno, ecc...) con utilizzo parziale dell'intercapedine , **sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria come taverna e annessi ma non ad uso residenziale;**
- realizzazione di una nuova scala interna in muratura di collegamento tra i due piani **sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria previo rilascio nulla osta del Genio Civile (tale opera comporta l'apertura di un procedimento penale ed amministrativo);**

- al piano terra è stata chiusa la porta di collegamento tra le due porzioni di fabbricato in modo da costituire due unità distinte **sanabile con una C.I.L.A. in sanatoria;**
- presenza di una scala esterna per il raggiungimento del portico non presente nell'acatastamento e nell'ultimo elaborato progettuale allegato alla variante ma inserito nel progetto originario **sanabile con una C.I.L.A in sanatoria per allineamento urbanistico catastale in quanto mero errore grafico;**
- realizzazione di un piccolo fabbricato ad uso locale tecnico **sanabile con presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ;**
- dimensioni perimetrali del fabbricato lievemente più grandi del progetto approvato, rientranti nelle percentuali di tolleranza attualmente ammissibili ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 aggiornato a seguito del cosiddetto "Decreto Salva Casa" (*decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*) **sanabile con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria.**

Tutte le sopraelencate difformità (alcune possono essere raggruppate in un unico titolo edilizio) sono soggette a pagamento di sanzione pecuniaria e spese tecniche varie, attualmente non quantificabili esattamente.

Pertanto la spesa complessiva forfettaria ipotizzabile (comprensiva di sanzioni, oneri concessori, spese tecniche per presentazione titoli edilizi, variazioni catastali, Genio Civile ecc..), da decurtare dal valore di stima finale, è di circa €. 15.000,00.

QUESITO 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero 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".

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Fabrica di Roma (VT) non vi sono istanze di condono.

QUESITO 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".

L'immobile non risulta gravato ne da censo, livello od uso civico, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico (All. 11).

QUESITO 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".

Trattandosi di fabbricato con proprio ingresso indipendente non risultano spese condominiali.

QUESITO 18

“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest’ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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”.

Trattasi di lotto unico .

QUESITO 19

“dica se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all’identificazione dei nuovi confini e 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 risulta pignorato per intero.

QUESITO 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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”.

Allo stato attuale l’immobile risulta occupato dalla signora

QUESITO 21

“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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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”.

Vedi quesito n. 20

QUESITO 22

“ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato e dall’ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ottenuta 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)”.

Vedi quesito n. 20

QUESITO 23

“indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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 nè diritti demaniali e/o usi civici.

QUESITI 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 l'eventuali spese condominiali insolute”.

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell' Agenzia Entrate al 1° semestre 2025 e dell' Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2025 (All. 11) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Fabrica di Roma (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate 1° sem. 2025
 - a. Ville e villini (stato conservativo normale) da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.300,00;
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2025
 - a. abitazioni ristrutturate da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.300,00;
 - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 500,00 e i €/mq. 700,00;
 - c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 300,00 e i €/mq. 400,00;
 - d. terreni ad uso agricolo €/mq. 2,00/3,00

e. terreni ad uso nocciolo €./mq. 2,50/4,50

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile nella fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

La valutazione complessiva viene effettuata considerando la destinazione d'uso prevista dall'ultimo titolo edilizio.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

LOTTO UNICO

CONSISTENZA: Superficie lorda interna totale porzione di fabbricato ad uso

residenziale (piano terra) = mq. 55,00

Superficie lorda interna totale porzione di fabbricato ad uso

non residenziale (piano terra) mq. 65,00 x 0,50 = mq. 32,50

Superficie lorda interna piano primo seminterrato

(sup. non residenziale) mq. 144,00 x 0,50 = mq. 72,00

Superficie portici (sup. non res.) mq. 57,00 x 0,35 = mq. 19,95

Consistenza totale ragguagliata = mq. 179,45

Sup. terreno di pertinenza mq. 6.250,00

PREZZO UNITARIO STIMATO: Fabbricato €./Mq. 1.000,00

Terreno €./Mq. 4,50

VALUTAZIONE FABBRICATO : Mq. 179,45 X €./Mq. 1.000,00 = €. 179.450,00

VALUTAZIONE TERRENO : Mq. 6.250,00 X €./Mq. 4,50 = €. 28.125,00

Importo Complessivo = €. 207.575,00

(euro duecentosettemilacinquecentosettantacinque/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica e catastale dell'immobile. per le spese tecniche e per la sanzione amministrativa, pari a circa €. 15.000,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 207.757,00 - €. 15.000,00 = €. 192.275,00

(euro centonovantaduemiladuecentosettantacinque/00)

QUESITO 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 del 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”.

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 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”.

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e soprattutto l'ubicazione, si può ritenere tranquillamente che l'immobile esecutato può avere delle buone prospettive di collocamento sul mercato.

QUESITO 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 ci sono contratti di locazione.

QUESITO 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”.

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

QUESITO 29

“invii, a mezzo 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 i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 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 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”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 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”.

Il sottoscritto interverrà all’udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita, salvo giustificare l’eventuale mancata presenza.

QUESITO 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”

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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.

QUESITO 33

*“alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo le 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 quest’ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet”.*

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel sopralluogo del 08 luglio 2025 (All. 12).

QUESITO 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.

QUESITO 35

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

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 36

“alleggi alla relazione :

- *la planimetria del bene*
- *la visura catastale attuale*
- *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria*
- *copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso - - contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante*
- *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- *copia atto di provenienza*
- *quadro sinottico in triplice copia*
- *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.*

Si allegano alla relazione:

- All. 1) Copia convocazione G.E..
- All. 2) Copia verbale di giuramento.
- All. 3) Copia verbale di accesso effettuato in data 16 ottobre 2025.
- All. 4) Istanza per la vendita dei beni pignorati e documenti allegati.
- All. 5) Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa.
- All. 6) Atti di provenienza .
- All. 7) Certificati di nascita, residenza, stati di famiglia, estratti di matrimonio e stato civile dei soggetti eseguiti.
- All. 8) Documentazione tecnica rilasciata dal Comune.
- All. 9) Elaborato grafico redatto dal C.T.U..
- All. 10) Certificato rilasciato dal comune attestante l’inesistenza di usi civici.
- All. 11) Estratti quotazioni immobiliari Agenzia Entrate al II° semestre 2024 e Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al II° semestre 2024.
- All. 12) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Fotocopia documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cpc;
- 2) Quadri sinottici completi;
- 3) Quadri sinottici versione privacy;

4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì 30/12/2025

Il C.T.U.

arch. Leonardo Basili



