



TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE CIVILE N° 10/2025

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

(Avv. -----)

contro





CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 25/02/2026

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO



Premesso:



- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 10/2025, promossa da ----- (Avv. -----, con domicilio c/o Avv. -----) contro il sig. -----;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 24/03/2025, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 14/07/2025 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che, tuttavia, il bene risultava disabitato, pertanto gli ausiliari convenuti nella predetta data presso il bene pignorato, riscontravano l'effettiva assenza dei debitori esecutati e di eventuali rappresentanti o delegati, e constatavano altresì che il bene non risultava accessibile, procedendo a semplice ricognizione esterna;
- il Custode pertanto provvedeva ad attivare la procedura per il conseguimento dell'Ordine di Liberazione dell'immobile ex art. 560 C.P.C.;
- che il G.E. con Decreto del 06/08/2025 autorizzava gli ausiliari ad accedere forzosamente agli immobili pignorati con ausilio della forza pubblica, avvalendosi di idoneo artigiano per il superamento degli ostacoli e, inoltre, su istanza del sottoscritto CTU con successivo Decreto del 15/09/2025 differiva la data di consegna dell'elaborato peritale;
- che a seguito di accordi con il Comando locale dei Carabinieri veniva stabilito per la data del 06/11/2025, l'accesso forzoso ai beni pignorati, previa debite comunicazioni alle parti;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Sutri (VT) Via I Maggio s.n.c., loc. Monte Mirabile, piani S1-T-1, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 6 p.lla 1049 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 7, Superficie catastale tot. Mq 170, escluse aree scoperte Mq 159, Rendita Catastale € 903,80.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a sé stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei

registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Via I Maggio s.n.c., Località Monte Mirabile, piani S1-T-1, individuata al Foglio 6 p.lla 1049, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq 170, escluse aree scoperte mq 159, Rendita € 903,80;

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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al Foglio 6 p.lla 1049, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq 170, escluse aree scoperte mq 159, Rendita € 903,80;** precedentemente al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, in diritto di piena proprietà per l'intero, alla stessa pervenuto per atto di compravendita a rogito del

Notario ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a --- (----) il ---/---/----- al n. -----, per acquisto da parte della ----- con sede in ----- (----) C.F. -----, alla quale il bene era appartenuto per la piena proprietà dell'intero.

Con successivo decreto di trasferimento immobili del Giudice Esecuzione del Tribunale di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano al debitore esecutato, sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per Variazione di inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ---/---/-----.

Precedentemente il bene era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), introdotta per Costituzione di unità immobiliare urbana.

La corrispondente Variazione al Catasto Terreni è stata introdotta con Tipo di Mappale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), mediante il quale l'appezzamento di terreno è stato identificato al rustico al Foglio 6 p.lla 1049, ente urbano, are 27,75, senza reddito, derivandolo per soppressione dalla precedente unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Sutri (VT) al Foglio 6 p.lle 1049, 1050 parte, 1051 parte, 1052 parte, 1053 parte, 1054 parte e 1055 parte.

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);

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al Foglio 6 p.lla 1049 subalterno 5, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € ----- (capitale € -----), a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al Foglio 6 p.lla 1049, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq 170, escluse aree scoperte mq 159, Rendita € 903,80.**

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con la strada pubblica, a Sud con la proprietà condominiale, a Ovest con la proprietà condominiale.

L'immobile è situato in località Monte Mirabile, Via I Maggio n.c. 23, nella periferia Nord-Ovest del Comune di Sutri (VT) in zona residenziale di espansione urbana a breve distanza dal centro storico. Il contesto di ubicazione risulta dotato di urbanizzazioni primarie e posto a breve distanza dai servizi pubblici e privati locali.

L'immobile è costituito da una porzione indipendente da cielo a terra, di un complesso residenziale a schiera, inserito in un comprensorio semintensivo a destinazione residenziale. Il fabbricato, prospettante sulla strada pubblica, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in cemento armato poggiante su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato, solai intermedi in latero-cemento e tamponatura perimetrale in laterizio.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra ad uso residenziale ed uno interrato destinato ad uso di locali accessori; è composto complessivamente da ventuno abitazioni con caratteristiche dimensionali e interne differenziate, aventi accesso pedonale e carrabile dall'esterno e dotate di aree esclusive esterne con esposizione ed estensione diversificata.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la porzione di testata dal lato Sud, con accesso diretto dalla strada pubblica. Il cespite, articolato, come detto, su tre livelli di cui uno seminterrato, è dotato di un'area esterna di pertinenza esclusiva posta parte al livello del piano terra sul lato Est e parte al livello del medesimo piano terra sul lato Ovest dell'abitazione, accessibile anche dal percorso pedonale interno di pertinenza condominiale. L'area esterna è in parte lastricata in pietrame e parte adibita completamente a giardino. Si estende per una Superficie Complessiva di mq 146,00 circa, al netto dell'area di sedime della porzione di fabbricato, e risulta completamente recinta con muri di pietrame in parte a vista, sormontati da recinzione in ferro verniciato.

L'immobile è direttamente accessibile dalla strada pubblica attraverso cancellata pedonale in ferro verniciato.

Al piano terra l'abitazione è composta da un vano soggiorno, cucina, disimpegno, camera e bagno. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 61,00 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva**, comprensiva cioè delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 74,00 circa**.

Al primo piano, accessibile internamente dal piano sottostante mediante la scala posta sul lato Nord del soggiorno, è composta da due camere, guardaroba, un bagno e disimpegno. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 36,00 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 43,50 circa**.

Al piano interrato, accessibile sia direttamente dalla rampa condominiale di accesso ai garage, sia internamente dal piano terra percorrendo la scala posta sul lato Nord del soggiorno, l'unità immobiliare è composta da un vano ad uso di taverna, disimpegno, camerino e garage con cavedio di areazione, per una superficie utile netta di mq 78,00 circa, ed una **Superficie Lorda Complessiva pari a mq. 88,00 circa, oltre a mq 4,00 circa di superficie del cavedio**.

Lo stato di manutenzione appare normale, pur trattandosi di una abitazione evidentemente non sottoposta negli anni ad opere di ordinaria manutenzione e attualmente disabitata.

L'altezza netta dei vani di abitazione ai piani terra e primo è pari a ml 2,70 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre l'altezza media al piano seminterrato è pari a ml 2,66 circa.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni con finestre in legno verniciato e persiane in alluminio preverniciato
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata in tutti vani al piano terra e al piano interrato
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltata nel disimpegno e nel bagno al piano primo
- pavimenti in parquet nelle camere al piano primo
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20x20 nei bagni e nella cucina
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- rivestimento delle scale interne con lastre di peperino
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia o vasca
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia completo di elementi riscaldanti in alluminio verniciati, alimentato a gas metano, nonché dotato di impianto fotovoltaico.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno dell'immobile al piano stradale, in corrispondenza della rampa di accesso al garage. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

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 del 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 (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. Tuttavia la stessa planimetria catastale non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, essendo state riscontrate alcune modeste difformità nella rappresentazione delle tramezzature interne.

In particolare, al piano interrato la tramezzatura divisoria indicata in planimetria e compresa tra la scala di accesso al piano superiore e l'adiacente vano laboratorio ad uso di taverna, non risulta effettivamente realizzata.

Il manufatto pignorato, comunque, non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

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;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

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'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato e costituito originariamente da n. 21 distinte unità immobiliari perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- (n. -----) introdotta per Costituzione di unità immobiliare urbana, veniva censito in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con il Decreto di trasferimento immobili del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. ----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario

esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 6, p.lla 1049, sub 5, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa con accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in zona residenziale periferica. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dal Piano Regolatore Generale del Comune di Sutri (VT) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 14/12/1974 e definitivamente approvato con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 2596 del 03/05/1983, in Zona "B" - Completamento Urbano. Tale contesto comprende le parti del territorio già parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore a un ottavo della superficie fondiaria della zona. L'attuazione di tali zone è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione di iniziativa privata. Prima dell'approvazione dei Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionati sono concesse singole autorizzazioni per demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti o nuove costruzioni, solo ove esistano le opere di urbanizzazione primaria ovvero dove i proprietari si impegnino a realizzarle entro tre anni dal rilascio della autorizzazione.

Sono consentite case uni o plurifamiliari isolate o associate a schiera o in linea, per lo sviluppo massimo dei fronti non superiore a ml 45. È ammesso un indice di fabbricabilità IF = 2,2 mc/mq,

con incremento massimo fino a 3,0 mc/mq per demolizioni e ricostruzioni. Il lotto minimo consentito è di mq 500, con altezza massima di ml 10,50.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso residenziale a schiera sito in Via I Maggio, Località Monte Mirabile, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Sutri (VT) con **Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/-**
---/-----, prat. ed. n. -----, successivamente **volturata in data ---/---/-----, prot. n. -----**.

Successivamente veniva predisposta una variante in corso d'opera al progetto approvato, relativa alla parziale modifica volumetrica e prospettica del fabbricato, le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Sutri (VT) con **Variante a Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/--**
---/-----, prat. n. -----.

Dalla conclusione delle opere di costruzione dell'edificio non risulta rilasciata alcuna certificazione di abitabilità o agibilità, né la presentazione di istanza per l'ottenimento.

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi, la rappresentazione degli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia assentita e le risultanze catastali, emergono alcune modeste difformità.

La planimetria catastale associata all'immobile pignorato, per quanto precedentemente affermato, non risulta corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, avendo al riguardo riscontrato esclusivamente una modesta difformità di distribuzione interna al piano interrato dell'abitazione, consistente nell'assenza del tratto di tramezzatura divisoria compresa tra lo spazio indicato nella planimetria quale vano laboratorio, effettivamente ad uso di taverna, e la contigua scala di accesso al piano superiore.

Inoltre, dal confronto tra lo stato effettivo dei luoghi e l'esame degli elaborati tecnici riferibili alle autorizzazioni edilizie rilasciate, emergono ulteriori difformità riferibili alla parziale diversa conformazione interna sul margine Sud-Ovest del locale garage al piano interrato, e alla mancata

rappresentazione del tratto di tramezzatura divisoria compresa tra il guardaroba e la camera contigua posta sul lato Est dell'abitazione al piano primo.

Le difformità riscontrate allo stato, possono essere regolarizzate ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R 06/06/2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07/09/2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi peraltro di modifiche di lieve entità.

La presunta sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.032,00 cui vanno aggiunti i diritti amministrativi e gli oneri professionali necessari per la redazione completa della pratica, valutabili in complessivi € 1.500,00 circa.

A tale procedura vanno aggiunti i costi per la presentazione della necessaria Variazione catastale, che possono essere complessivamente preventivati in 1.000,00 circa, comprensivi degli oneri professionali e dei diritti amministrativi pari a € 70,00.

Pertanto, **i costi complessivi di regolarizzazione edilizia dell'immobile, comprensivi delle procedure di regolarizzazione amministrativa e della necessaria variazione catastale, sono, precauzionalmente valutati in complessivi € 3.500,00 circa.**

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 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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

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;

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Sutri (VT) ha peraltro attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

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;

Il bene immobile pignorato è ubicato in un fabbricato condominiale composto da numerose unità immobiliari.

Pertanto, risulta in essere una gestione condominiale che interessa il fabbricato condominiale in cui è collocato il bene, la cui amministrazione è assolta da un professionista esterno.

La quota condominiale ordinaria riferibile al Bilancio Preventivo 2025 della gestione condominiale generale relativa all'unità distinta al Foglio 6 part. 1049 sub. 5 è di € 153,12 bimestrale, pertanto **l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 918,71 complessivi.**

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque già preventivate all'attualità; risultano presenti, infatti, spese straordinarie per opere di manutenzione condominiale già deliberate e non pagate, per le quali è stato costituito un Fondo Speciale cui corrispondere, per l'immobile staggito, un totale di n. 8 rate trimestrali di € 701,62 ciascuna.

Dalle risultanze contabili in riferimento al cespite staggito emerge comunque che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote condominiali; tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che per l'unità distinta al Foglio 6 part. 1049 sub. 5, le spese condominiali correnti e straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 5.235,93 complessivi.

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi al bene pignorato.

QUESITO 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un **unico lotto**:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Sutri (VT), Via I Maggio n.c. 23, località "Monte Mirabile", piani S1-T-1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) al Foglio 6 p.lla 1049 subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 7, Superficie catastale tot. Mq 170, escluse aree scoperte Mq 159, Rendita Catastale € 903,80.

QUESITO 19

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

Il cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 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;

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 3,90 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 176,90 il valore locativo complessivo del bene risulta:

<u>VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE</u> : mq 176,90 x 3,90 €/mq	€	<u>689,91</u>
---	---	---------------

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 8.270,00 annui.

QUESITO 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);

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 23

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

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 24

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

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ed altre banche dati.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 1.000 €/mq.

La superficie lorda utile complessiva di calpestio, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano terra:	mq	74,00 x 1,00 = mq	74,00
Abitazione al piano primo:	mq	43,50 x 1,00 = mq	43,50
Cavedio areazione al piano S1:	mq	4,00 x 0,20 = mq	0,80
Vani accessori al piano S1:	mq	88,00 x 0,50 = mq	44,00
Area esterna:	mq	146,00 x 0,08 = mq	14,60
Superficie complessiva:			Mq 176,90

La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 176,90 circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, ad eccezione delle aree pertinenziali esterne direttamente accessibili dall'interno dell'abitazione, comunque computata nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 176,90 x 950 €/mq € 168.055,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 3.500,00; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 168.055,00 - € 3.500,00 € 164.555,00

Il valore determinato, inoltre, deve essere decurtato dei costi complessivi per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili complessivamente in € 5.235,93; pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 164.555,00 - € 5.235,93 € 159.319,07

PREZZO BASE D'ASTA : € **159.000,00**

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

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Immobiliare Mediocasa – Sede di Sutri (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili abitabili in zone residenziali, valori medi di mercato pari a 900,00-1.100,00 €/mq, nonché presso l'Agenzia Tecnocasa – Sede di Sutri (VT), i cui valori sono risultati pari a 800,00-1.200,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, I Semestre 2025, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni in ville e villini in normale stato conservativo, riferiti alla zona Semicentrale-Espansione, oscillanti tra 1.000-1.500 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Sutri, fornisce per il Secondo Semestre 2024, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 500-650 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

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;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della tipologia abitativa e del contesto di ubicazione residenziale. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una discreta destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, in cerca di una residenza indipendente, comunque in vicinanza ai servizi pubblici locali.

Il mercato immobiliare attualmente, tuttavia, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

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;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma completamente libero.

La presente relazione si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- elaborato planimetrico catastale
- mappa catastale



- concessioni edilizie
- visura ipotecaria aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbali di accesso
- certificati anagrafici
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica



Viterbo, 03/12/2025



Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci

