

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°133/2025
promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER L'UDIENZA DEL 18.02.2026

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°133/2025 promossa da contro ;

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla vendita, in data 12.11.2025 alle ore 9,30 ha eseguito l'accesso in Viterbo Strada Vallebona n.21 presso l'immobile pignorato. Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, il Comune di Viterbo sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

CRITERIO DI STIMA



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

FORMAZIONE DELLE QUOTE

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui



all'art.567, 2° comma c.p.c..

Si precisa che nella relazione notarile alla pagina n.1 viene indicato come nato il _____ e non come in realtà il _____. Poi nella "certifica" indica la data giusta del _____.

In effetti sia nel titolo del pignoramento e sia nella nota di trascrizione la data di nascita di _____ viene indicata in _____ e non come in realtà in data _____ ; viene indicato correttamente il codice fiscale.

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

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto ed ha verificato quanto segue. Il pignoramento grava sui seguenti immobili siti nel Comune di Viterbo: 1) Catasto Fabbricati Foglio 31 particella 334 subalterno 1 zona censuaria 4 categoria A/3 classe U di vani 3 Strada Vallebona n.21, per la piena proprietà di 1/1.

2) Catasto Terreni Foglio 31 particella 563 terreno di centiare 60 per la piena proprietà di 1/1.

Nel titolo del pignoramento e nella nota di trascrizione è errata la data di nascita di _____ in quanto viene indicata in _____ e non la esatta data di nascita _____ . Nel titolo del pignoramento e nella stessa nota viene indicato correttamente il codice fiscale.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e trascritto sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene. Si allegano al punto n.1 e n.2 le visure catastali per immobile ed al punto 17 la visura catastale aggiornata per nominativo.

3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla*



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

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale **ex-particella** di terreno insiste il manufatto subastato.

Descrizione degli immobili:

Comune di Viterbo

- 1) Catasto Fabbricati Foglio 31 particella 334 subalterno 1 zona censuaria 4 categoria A/3 di vani 3 Strada Vallebona n.21, per la piena proprietà di 1/1.
- 2) Catasto Terreni Foglio 31 particella 563 terreno di centiare 60 per la piena proprietà di 1/1.

Visura ipotecaria storica:

A _____ nato a il _____ per i diritti di 1/1 della piena proprietà gli immobili suddetti sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio _____ del Rep. n. _____ Racc. _____ e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data _____ al Reg. Gen.



ed al Reg. Part. da nato a il
codice fiscale: per i diritti di ½ della piena
proprietà in regime di comunione di beni con nata a
il codice fiscale: per i
diritti pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei
beni (vedere titolo allegato n.03 e nota di trascrizione allegato n.04)

A nato a il codice fiscale:
per i diritti di 1/1 della piena proprietà in regime di
comunione di beni il terreno censito al C.T. Foglio 31 particella 563 è
pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio
del Rep. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di Viterbo in data al Reg. Gen. ed al
Reg. Part. da Comune di Viterbo con sede in Viterbo cod. fisc.:
(vedere nota di trascrizione allegato n.05).

A nata a il codice fiscale:
per i diritti pari ad ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei
beni,
codice fiscale: per i diritti di ½ della piena proprietà in regime di
comunione di beni l'immobile censito al Catasto Fabbricati Sezione
Urbana ABB Foglio 13 particella 68 soppresso che genera l'immobile al
foglio 31 particella 334 subalterno 1, è pervenuto per atto di
compravendita del Notaio del Rep. e
trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Viterbo in data Reg. Gen e Reg. Part.
da nato ad in data
cod. fisc. (vedere nota di trascrizione
allegato n.06).

Visura catastale storica:

Storica sezione fabbricati:



Comune di Viterbo:

1) Catasto Fabbricati Foglio 31 particella 334 subalterno 1 zona censuaria 4 categoria A/3 classe U di vani 3 Strada Vallebona n.21, piano terra e primo.

a) Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

b) Variazione nel classamento del 15.09.2010 pratica n.VT0138172 in atti dal 15.09.2010 variazione di classamento (n.14131.1/2010);

c) Variazione del 15.09.2009 Pratica n.VT0134601 in atti dal 15.09.2009 diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione (n.13976.1/2009);

d) Variazione modifica identificativo del 19.04.2006 pratica n.VT0046157 in atti dal 19.04.2006 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.7874.1/2006) in cui l'immobile in precedenza era identificato alla Sezione Urbana ABB foglio 13 particella 68;

e) variazione del 01.01.1994 variazione del quadro tariffario;

f) variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario;

g) variazione del 30.01.1990 in atti dal 06/12/1999 ampliamento variazione destinazione d'uso (da magazzino ad abitazione) (n.971.1/1990);

h) impianto meccanografico del 30.06.1987.

2) Catasto Terreni Foglio 31 particella 563 terreno di centiare 60

a) variazione d'ufficio del 16.10.2001 pratica n.176216 in atti dal 16.10.2001 stralcio dalle strade TF 2737/2000 voltura 70654/2001 (n.49.1/2001);



b) variazione del 21.09.2000 pratica n.9958 in atti dal 21.09.2000 (n.2737.1/2000).

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).*

Lo scrivente ha eseguito una ispezione ipotecaria a carico di ..
nato a il .. riscontrando le seguenti formalità:

1. Trascrizione a favore del 26.11.2009 R.P.13625 R.G.19559;
2. Iscrizione contro del 26.11.2009 R.P.3896 R.G.19560;
3. Iscrizione contro del 30.06.2025 R.P. 1196 R.G.10331

(vedere allegato n.19)

Lo scrivente ha eseguito una ispezione ipotecaria a carico di ..
nato a il .. riscontrando le seguenti formalità:

1. Trascrizione contro del 21.07.2025 R.P.9489 R.G.11725;

(vedere allegato n.20)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1)Registro Particolare n.3896 Registro Generale n.19560 del 26.11.2009

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto .. del ..
Rep. .. Racc. a favore della ..

con sede in .. codi. Fisc.: ..
per capitale €54.000,00 oltre interessi e spese per una somma
complessiva di €108.000,00, durata anni 20 e giorni 7 a carico di ..
nato a il .. cod. fisc.:

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobili in Viterbo Catasto
Fabbricati foglio 31 particella 334 subalterno 1 e Catasto Terreni foglio
31 particella 563.

2)Registro Particolare n.1196 Registro Generale n.10331 del 30.06.2025

Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto ..

Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 27.06.2025 Rep. 4002/12525 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma cod. fisc: 13756881002 per capitale €.26.029,44 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.52.058,88, a carico nato a il cod. fisc.: per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobili in Viterbo Catasto Fabbricati foglio 31 particella 334 subalterno 1 e Catasto Terreni foglio 31 particella 563.

1) Registro Particolare n.9489 Registro Generale n.11725 del 21.07.2025
Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 04.07.2025 Rep.2191 a favore di con sede in codice fiscale: a carico di nato a il cod. fisc.: per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su immobili in Viterbo Catasto Fabbricati foglio 31 particella 334 subalterno 1 e Catasto Terreni foglio 31 particella 563.

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

Lo scrivente ha inoltre acquisito gli estratti di mappa censuari (vedere allegato n.7 e n.8), la scheda catastala dell'unità immobiliare urbana (vedere allegato n.9).

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



libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Dall'estratto per riassunto dell'atto di nascita il _____ è nato a _____, _____ . Nelle annotazioni viene precisato che ha contratto matrimonio con il _____ nel Comune di Viterbo; l'atto fu trascritto nei registri di matrimonio del Comune di Viterbo anno 2011 parte 2 serie A n.1 in data 23.06.2011. Con sentenza del Tribunale di Viterbo, in data _____ n.1423/2018, annotata nell'atto di matrimonio in data 06.12.2018 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili di matrimonio contratto da _____ e _____ di cui all'annotazione in data 23.06.2011 il 12.03.2019. (vedere allegato n.10).

Dal certificato anagrafico di matrimonio risulta che _____ ha contratto matrimonio con _____ . (vedere allegato n.11).

Dal certificato anagrafico di stato civile _____ nato il _____ in _____ risulta di stato libero per divorzio con _____ il _____ 22.10.2018. (vedere allegato n.12).

Dal certificato di residenza _____ nato il _____ in _____ risulta iscritto all'indirizzo di Strada Vallebona n.21 nel Comune di Viterbo. (vedere allegato n.13).

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Appartamento con ingresso indipendente sito nel Comune di Viterbo Strada Vallebona n.21 con area circostante.

La zona è di natura agricola, costituita da un agglomerato di fabbricati ad uso residenziale ed agricolo, priva di servizi ed infrastrutture; dista circa due chilometri dal centro di Grotte Santo Stefano.

L'unità immobiliare è posta in un fabbricato contiguo ad un'altra unità immobiliare e gode di una piccola area scoperta di metri quadrati sessanta catastali.

L'appartamento si sviluppa ai piani terra e primo ed è occupato dal debitore come abitazione principale.

La costruzione è assai semplice con muratura portante in pietrame, pareti intonacate, tetto a due falde.

L'accesso all'appartamento avviene tramite Via Vallebona e mediante un cancello pedonale in ferro si accede al piccolo giardino e poi al portone di ingresso.

Il piano terra è composto da ingresso di mq.1,57, una cucina di mq.19,60, un bagno di mq.3,40; tramite una scala interna in legno della superficie di mq.3,73 raggiungiamo il piano primo composto da disimpegno di mq.2,63, camera di mq.15,74 e ripostiglio di mq.6,22.

L'altezza interna al piano terra è di circa ml.2,67 mentre l'altezza del piano primo è di circa ml.2,75.

Le rifiniture interne sono assai mediocri e si riscontra un camino posto nella cucina al piano terra.

Gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in alluminio, le porte interne in legno tamburato, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; si notano evidenti detrimenti nella tinteggiatura e nell'intonaco dovuti all'umidità.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet con radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è sottotraccia; attualmente gli



impianti non sono a norma e pertanto non sono dotati di certificato di conformità.

In particolare al piano terra si riscontra umidità di risalita nelle pareti perimetrali e portanti; per ovviare alle infiltrazioni dal terreno sono state eseguite delle pareti in cartongesso.

Confina con Strada Vallebona, area comunale, fabbricato di cui alla particella 336, salvo altri.

1) Appartamento - Catasto Fabbricati Foglio 31 particella 334 subalterno I categoria A/3 di vani 3 Strada Vallebona n.21, piano terra e primo.

2) Terreno - Catasto Terreni Foglio 31 particella 563 terreno di centiare 60.

Si evidenzia una modesta difformità tra il cassone del fabbricato rappresentato nell'estratto di mappa catastale e lo stato dei luoghi.

Per migliore rappresentazione si rimanda alla documentazione fotografica (*allegato n.14*) ed alla planimetria dello stato dei luoghi (*allegato n.15*).

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

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati*



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

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

Da una verifica della planimetria catastale con l'effettivo stato dei luoghi dell'immobile risulta conforme.

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

L'identificazione catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.

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;



Il compendio immobiliare staggito non è stato frazionato e/o ceduto a terzi.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non è necessario eseguire variazioni catastali per la scheda dell'immobile. Il cassone del fabbricato può essere aggiornato con un tipo mappale per modesta entità.

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

L'utilizzazione è di tipo abitativo.

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

In attuazione di quanto disposto dalla vigente normativa urbanistico-edilizia ed in particolare dall'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni ed in conformità di quanto risulta dal vigente Testo Unico D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 le opere di costruzione dell'immobile sono iniziate in epoca anteriore alla data del primo settembre 1967 e che per le variazioni apportate sono state rilasciate dal Comune di Viterbo licenza edilizia n.31206 in data 13 dicembre 1974 e concessione edilizia in sanatoria n.8263 in data 03 marzo 2003. Non esiste dichiarazione di agibilità. (vedere allegato n.16).



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

Non esistono istanze di condono.

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico come risulta dagli atti traslativi e dalla relazione del Perito Demaniale.

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

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e/o spese straordinarie.

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei



nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene è alienabile in un unico lotto.

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

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

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

L'immobile è occupato dal debitore come abitazione primaria ed in cui ha la residenza.



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

L'immobile è occupato dal debitore come abitazione primaria ed in cui ha la residenza.

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

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali, o usi civici.

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 più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo. Per la valutazione vedere quesito n.25.

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica



indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

CRITERIO DI STIMA

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

Si definisce "Superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di: superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm.); 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della superficie di



garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Fascia/Zona: suburbana/Grotte Santo Stefano

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.:5

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. 450 max 750

Superficie (L/N): L (Superficie lorda) per abitazioni civili con lo stato conservativo normale le quotazioni vanno da un minimo di €.450,00 di superficie lorda ad un massimo di €.750,00 di superficie lorda.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale:

Superficie Lorda appartamento mq.81

Superficie convenzionale giardino (mq.25 x 0,10 = mq.2,50 + 35 x 0,02 = mq.0,70) mq.3,20

Superficie lorda commerciale mq.84,20

Valore medio di mercato €.500,00 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato €.42.100,00.

Quota pignorata pari ad 1/1 della piena proprietà.

A detrarre il costo per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, ecc.



Si valuta un deprezzamento del 5% circa del valore.

Per cui €42.100,00 - €2.100,00 = €40.000,00

Valore del bene per la quota di 1/1 della piena proprietà €40.000,00 (euro quarantamila/00).

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

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato sono basse.

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;*

Lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo Ufficio Territoriale di Viterbo notizie in merito agli atti locativi registrati dal Sig. _____ . In riferimento alla richiesta

in base all'Anagrafe Tributaria è stato riscontrato che non risultano registrati atti di locazione dal Sig. _____ , in qualità di locatore, relativi all'immobile oggetto di pignoramento. (vedere allegato n.17).

28) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);*



E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

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

In data 14.01.2026 lo scrivente ha inviato a mezzo pec copia del proprio elaborato al creditore procedente, all'intervenuto, al debitore ed al Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita.

30) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

31) *intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.*

32) *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in*



forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

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

36) alleggi alla relazione:

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale



c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Allegati:

- 1) Visura catastale Sezione Fabbricati;
- 2) Visura catastale Sezione Terreni;
- 3) Titolo Form.13625 del 16.11.2009;
- 4) Nota di Trascrizione Form.13625 del 16.11.2009;
- 5) Nota di Trascrizione Form.2920 del 30.03.2001;
- 6) Nota di Trascrizione Form.10090 del 27.10.1990;
- 7) Estratto di mappa censuario;
- 8) Estratto di mappa censuario;
- 9) Scheda catastale;
- 10) Estratto per riassunto dell'atto di nascita;
- 11) Certificato anagrafico di matrimonio;
- 12) Certificato anagrafico di Stato civile;
- 13) Certificato di residenza;
- 14) Documentazione fotografica;
- 15) Planimetria;
- 16) Titoli Edilizi;
- 17) Visura catastale aggiornata a carico di
- 18) Notizie contratti locativi;
- 19) Ispezione ipotecaria nato il ;

- 20) Ispezione ipotecaria nato il ;
- 21) Verbale di accesso;
- 22) Relazione Perito Demaniale;
- 23) Trasmissione per mezzo pec relazione in prima stesura.

Viterbo, li 05 febbraio 2026

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)

