

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Federico Bonato

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°204/2025

Ad Istanza di

MAIOR SPV S.r.l.

Contro

Udienza del 17 Giugno 2026

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 204/2025
MAIOR SPV S.r.l. c/BERNARDINI ARDUINO

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 204/2025 promossa da MAIOR SPV S.r.l. _____, che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 17 febbraio 2026 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato dott. Giovanni Cima, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vignanello (VT). L'udienza è fissata in data 17 giugno 2026;
 - che l'accesso è avvenuto il giorno 26 marzo 2026;
- Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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, l'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 di 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;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica;
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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



14. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi -ai fini della istanza di condono che l'aggludicatario 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 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;
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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal

- debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore 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;
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 astegjudiziarie.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;
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito



della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. 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. provvedere e redigere, su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. 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 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.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°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.

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Atto di Mutuo del 22/04/2003 a rogito Dott. Camillo Verde, Notaio in Roma, rep. 11745/7624, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 17/01/2023 al n. 44 reg. part. e 784 reg. gen. di formalità;
2. Atto di Fusione del 05/07/2012 tra Ubi Banca e B@anca 24-7 S.p.a.;
3. Procura alle Liti del 12/02/2025;
4. Certificazione notarile a firma dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE);
5. Atto di Precetto del 16/07/2025 notificato in data 08/04/2025;
6. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il 01/12/2025, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 31/12/2025, al n. 16614 reg. part. e reg. gen. 20651 di formalità;
7. Nota di deposito del 11/12/2025;
8. Attestazione di Conformità del 12/12/2025;
9. Istanza di vendita del 18/12/2025;
10. Attestazione di Conformità del 19/12/2025.

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda i beni di proprietà

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

alla luce di quanto premesso, si individuano i beni oggetto della presente stima come da seguente elenco:



Comune di VIGNANELLO, diritti di piena proprietà (1/1)
seguenti beni come di seguito identificati:

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	8	707 Sub.16	Via della Vittoria 33 Piano 3-4	A A/4	1	Consist. Van: 5 Mq. totali 110 Escluse aree scoperte mq. 109	€ 193,67

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°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;

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Vignanello (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati a [redacted] i diritti di piena proprietà 1/1.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri Immobiliari consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio di pubblicità immobiliare, 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 di 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;

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

- Bene pervenuto a [redacted] per i diritti della piena proprietà dell'immobile sito in Vignanello, identificati al foglio 8 p.lla 707 sub. 16, con atto di Compravendita del 22/04/2003 (All.3), a rogito Notaio Camillo Verde sede Roma, rep. 11744/7623, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 15/05/2003 reg. part. n. 6632 reg. gen. 8329 di formalità, [redacted] residente a [redacted]

Bene pervenuto a _____ per i diritti della piena proprietà dell'immobile sito in Vignanello, identificati al foglio 8 p.lla 707 sub. 16, con atto di Compravendita del 09/12/1993, a rogito Notaio Ludovico Perna di Tuscania, rep. 2610/502, registrato a Viterbo il 28/12/1994 al n. 7466 serie IV, trascritto a Viterbo il 03.01.1994 part. 64.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

AL CATASTO FABBRICATI

- Al 30/06/1987 dati identificativi derivanti da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987, foglio 8 p.lla 707 sub. 16, cat. A/4, classe 1, vani 5, rendita Euro 0,35;
- Al 01/01/1992 dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, foglio 8 p.lla 707 sub. 16 cat. A/4, classe 1, 5 vani, rendita Lire 375.000;
- Al 28/01/2003 dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 28/01/2003 Pratica n. 12434 in atti dal 28/01/2003 Presentazione Planimetria Mancante (n. 348.1/2003), foglio 8 p.lla 707 sub.16;
- Al 10/12/2003 dati identificativi derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2003 Pratica n. VT0160068 in atti dal 10/12/2003 VARIAZIONE di CLASSAMENTO (n. 8372.1/2003), foglio 8 p.lla 707 sub. 16, cat. A/4, classe 1, 5 vani, rendita Euro 193,67.

Alla luce di quanto sopra, gli identificativi non hanno subito variazioni.

QUESITO N°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);

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Ipoteca Volontaria** del 22 aprile 2003 derivante da concessione a garanzia di mutuo, Notaio Camillo Verde, repertorio n. 11745/7624, Iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 17 gennaio 2023 al numero generale 784 e al numero particolare 44 a favore di **B@nca 24-7 S.p.A.** con sede in Bergamo C.F. 02805490162, domicilio ipotecario eletto in Maior Spv S.r.l. Via Alfieri 1, 31015 Conegliano, per capitale di € _____ oltre interessi e spese per una somma complessiva di € _____ a _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 707 subalterno 16, _____
- **Ipoteca in Rinnovazione** ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo atto tribunale di Orvieto del 25 ottobre 2002 repertorio n. 975 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 21 aprile 2023 al numero generale 6379 e al numero particolare 512 a favore di **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.** con sede in Orvieto (TR) C.F. 00063960553 per capitale di € _____ (tre interessi) e spese per una somma complessiva di € _____, contro _____ per i diritti pari a 0/0 di piena proprietà _____

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 707 subalterno 16;

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Viterbo del 12 gennaio 2006 repertorio 8 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 3 marzo 2006 al numero generale 3668 e al numero particolare 2382 a favore di **Banca 24-7 S.p.A.** con sede in Bergamo C.F. 02805490162, contro

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 707 subalterno 16;

Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 24 gennaio 2006 repertorio n. 37 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 9 marzo 2006 al numero generale 4160 e al numero particolare 2626 a favore di **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.** con sede in Orvieto (TR) C.F. 00063960553,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 707 subalterno 16;

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale di Viterbo del dicembre 2025 repertorio n. 4017 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 31 dicembre 2025 al numero generale 20651 e al numero particolare 16614 a favore di **Maior Spv S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) C.F. 04951650268, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale Ludini Via Alberico II, 33 Roma,

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 8 Particella 707 subalterno 16.

QUESITO N°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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati a come da seguente elenco:

- Planimetria (All.1)
- Estratto di mappa (All.1)
- Visura storica Catastale (All.2);

La sottoscritta, arch. Patrizia Lolali, recatasi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello (VT) faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame.

Alla richiesta di cui sopra L'Ufficio Tecnico successivamente inviava alla scrivente una comunicazione (All.4) nella quale dichiarava di non aver rinvenuto nessuna documentazione nei registri e negli archivi comunali relativa all'immobile in pignoramento

QUESITO N° 6 - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha più volte richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello il certificato di stato civile, di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio con le annotazioni, ma ad oggi non ha ricevuto risposta, pertanto si riserva di acquisire i documenti sopra indicati entro l'udienza fissata.

QUESITO N°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;

Localizzazione

DESCRIZIONE DEI BENI:

Gli immobili oggetto della presente Procedura sono ubicati nel Comune di Vignanello, Comune della provincia di Viterbo di circa 4.500 abitanti che si estende sulle falde orientali dei monti Cimini e dista circa 18 Km da Viterbo.

L'immobile in pignoramento è situato a ridosso del centro storico di Vignanello.

Di seguito si descrivono i beni della presente stima:

1) Appartamento di civile abitazione con doppio ingresso da Via della Vittoria 33 e Via San Rocco 76

Trattasi di un appartamento posto al terzo e quarto piano rispetto all'ingresso da Via della Vittoria 33 e posto al settimo e ottavo piano rispetto all'ingresso da Via San Rocco 76 di un edificio composto complessivamente da 14 unità immobiliari, privo di ascensore.

Sul fabbricato, costruito *ante* 1 settembre 1967, non è stato possibile reperire nessuna documentazione urbanistica relativa a permessi o titoli abilitativi, come da dichiarazione dell'Ufficio Tecnico Comunale allegata alla presente (All. 4).

In seguito al sopralluogo del 26 marzo 2026 (All. 8) è stato possibile accertare che l'appartamento è raggiungibile tramite scala condominiale priva di ascensore ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Tutte le finiture sono datate; gli infissi sono in legno senza vetro camera; le porte in laminato color legno. L'immobile risulta privo della caldaia a gas; è attiva solo l'utenza elettrica e idrica.

Completa la proprietà una soffitta sovrastante non praticabile posta al 4° o all'8° piano a secondo dell'entrata scelta.

Allo stato attuale l'immobile necessita di ristrutturazione totale.

QUESITO N°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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°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;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali (All. 1) e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 26 marzo 2026 (All. 6) non si rilevano difformità.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

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

L'immobile ha destinazione residenziale ed è inserito all'interno della zona urbanistica B – sottozona B4 di ristrutturazione edilizia e completamento.



QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

QUESITO N°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 – al fine della 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 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;

Nulla da segnalare

QUESITO N°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;

Il cespite in stima non è gravato da uso civico, né da censo o livello, come si evince dagli atti acquisiti e da quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vignanello.

X **QUESITO N°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;

Si rilevano spese condominiali pari a Euro 3.210,31 fino a tutto il 31 maggio 2026, come da estratto conto delle quote condominiali ricevuto dal
con sede in Viterbo, 1

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

X Per la natura dei beni, la sottoscritta ritiene di vendere in un UNICO LOTTO:

LOTTO UNICO: appartamento uso civile abitazione posto al terzo e quarto piano rispetto all'ingresso da Via della Vittoria 33 e posto al settimo e ottavo piano rispetto all'ingresso da Via San Rocco 76, identificato al catasto fabbricati del Comune di Vignanello al foglio 8 p.lla 707 sub. 16, classe 1, 5 vani, superficie catastale totale mq. 110, escluse aree scoperte mq. 109, rendita Euro 193,67.

QUESITO N°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;

I beni in oggetto sono pignorati per l'intera quota appartenente al signor: [REDACTED]

QUESITO N°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;

In seguito alla verifica effettuata durante il sopralluogo insieme al custode, Dott. Giovanni Cima, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, [REDACTED] in qualità di proprietario.

Inoltre, in seguito alla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, non risultano contratti di locazione registrati.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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; 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);

Nulla da segnalare.

QUESITO N°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;



X Si segnalano oneri di natura condominiale a carico [redacted] corrispondenti a euro 3.210,31 a tutto il 31 maggio 2026, come da dichiarazione dell'Amministratore di Condominio (All.5).

QUESITO N°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;

LOTTO UNICO FORMATO DALL'IMMOBILE DISTINTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 707 sub. 16 DEL COMUNE DI VIGNANELLO (VT)

CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda il seguente bene:

Appartamento ad uso residenziale composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due balconi. Completa la proprietà una soffitta sovrastante.

Comune di Vignanello (VT), diritti di piena proprietà del [redacted]

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
			E	A			
Fabbricati	8	707 Sub.16	Via della Vittoria 33 Piano 3-4	A/4	1	Consist. Vani 5 Mq. totali 110 Escluse aree scoperte mq. 109	€ 193,67

CONSISTENZA APPARTAMENTO foglio 8 p.lla 707 sub. 16 in diritti di piena proprietà:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Piano 3°/7° - H. ml. 2,85

Ingresso	mq. 5,10
Cucina	mq. 10,68
Soggiorno	mq. 18,27
Disimpegno	mq. 2,35
Camera 1	mq. 15,72
Camera 2	mq. 11,90
Bagno	mq. 3,51
Sommano	mq. 67,53

Superficie accessori

Balcone 1	mq. 2,25
Balcone 2	mq. 2,00
Soffitta	mq. 67,53 x H media ml 1,30
Sommano	mq. 71,78
Superficie netta appartamento	mq. 67,53
Superficie lorda appartamento	mq. 77,66
Superficie netta balconi	mq. 4,25
Superficie lorda balconi	mq. 4,88
Superficie lorda soffitta	mq. 77,66

Dette superfici devono essere opportunamente raggugliate utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Appartamento	8,00	67,53	77,66	62,13
Balconi	35,00	4,25	4,88	1,70
Soffitta	35,00	67,53	77,66	27,18
TOTALE		139,31	160,20	91,01

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 91,01 che si arrotonda a mq. 91.

QUESITO N°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;

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Per la stima del valore dei **fabbricati**, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia B/1 centrale, dati relativi al 2° semestre 2025; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.

Per l'appartamento e la soffitta detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 450,00

Pertanto euro 91,00 x mq. 450,00 = € 40.950,00

Dall'importo sopra stimato occorre detrarre gli oneri condominiali pregressi pari a Euro 3.210,31

pertanto € 40.950,00 - € 3.210,31 = € 37.739,69

il valore dei beni del LOTTO UNICO da porre in vendita corrisponde a

Euro 37.739,69 che si arrotonda a Euro 38.000,00
(diconsi Euro trentottomila/00)

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, il valore di mercato degli immobili di proprietà di [redacted] per l'intera quota (1/1), siti nel comune di VIGNANELLO (VT), al netto degli oneri condominiali risulta essere di Euro 38.000,00.

QUESITO N° 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;

Si ipotizza un utile collocamento dei beni come indicato nella destinazione e identificazione catastale.

QUESITO N°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;

Nulla da segnalare

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, 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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;

Il CTU ottempera

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, (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 del 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;

Il CTU ottempera

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 CTU ottempera

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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Il CTU ottempera.

QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

QUESITO 34 - provvedere e redigere, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

QUESITO 35 - 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 11 maggio 2026

II C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo**

Regolarizzazione protocollo n. 000012494 del 23/01/2003

Planimetria di u.i. in Comune di Vignanello

Via Della Vittoria

div. 33

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 8

Particella: 707

Subalterno: 16

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

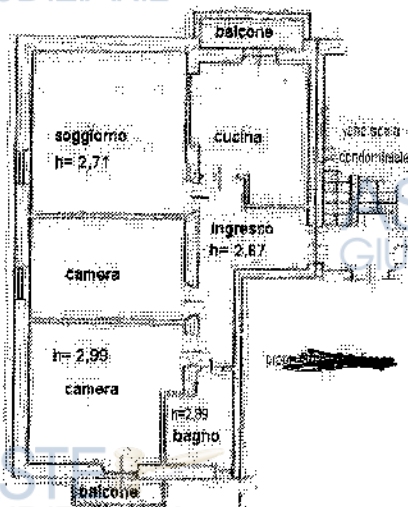
Prov. Viterbo

N. 310

Sehada n. 1

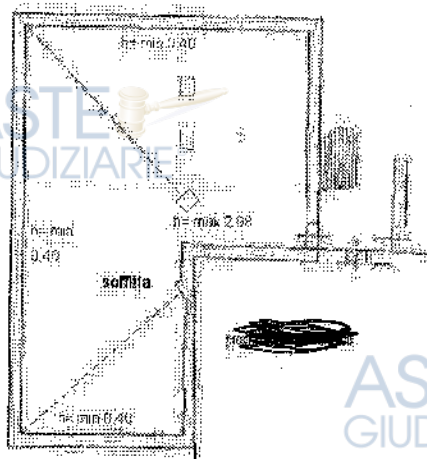
Scala 1:200

area di distacco su via della Vittoria



piano terzo da via della Vittoria
piano settimo da via San Rocco

area di distacco su via della Vittoria



piano quarto da via della Vittoria
piano ottavo da via San Rocco