

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°89/2023

promossa da

Contro

RELAZIONE PER

L'UDIENZA DEL 04.02.2026

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°89/2023 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 seguenti quesiti.

QUESITI

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



estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

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

5) *acquisisca*, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in

caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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



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

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

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

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

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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;

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; 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);

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 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;

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) *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**;*

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

34) 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;

35) allegghi alla relazione:

a. la planimetria del bene



b. la visura catastale attuale

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

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

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

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

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita, in data 21 dicembre 2023 alle ore 13,00 eseguiva il sopralluogo in Arlena di Castro, presso gli immobili pignorati. Eseguita le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo Ufficio del Territorio, Agenzia delle Entrate, il Comune di Arlena di Castro e 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 affidato. In data 08 marzo 2025 lo scrivente ha inviato una pec al Custode ed al legale del creditore procedente ed una raccomandata al debitore concedendo termine fino 27 marzo 2025 per eventuali osservazioni.

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 dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio di Viterbo.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni esecutati, 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 se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati 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.

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..

*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 *(vedere allegato n.1 e n.2)* grava sui seguenti beni immobili per la quota di 1/1 della piena proprietà a carico di -----
----- così descritti:

- 1) immobile sito in Comune di Arlena di Castro (VT), Strada del Piano snc, piano terra, Catasto Fabbricati foglio 19, particella 460, categoria A/3, vani 8, classe 1, superficie catastale m.151 totale, escluse aree scoperte mq.143; *(vedere visura catastale allegato n.3)* .*
- 2) immobile sito in Comune di Arlena di Castro (VT), Catasto Terreni, foglio 19, particella 460, ente urbano di mq.2517 *(vedere visura catastale allegato n.4)*.*

E' stata inoltre estratta la scheda catastale dell'unità immobiliare *(vedere schede catastali allegato n.5)* e l'estratto di mappa censuario *(vedere allegato n.6)* .

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni.

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 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 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.

Visura catastale storica ventennale:

Comune di Arlena di Castro (VT) Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 19, particella 460, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale mq.151 totale escluse aree scoperte mq.143 Rendita €.433,82.

Variazione toponomastica del 16.11.2016

Variazione in visura dei dati di superficie del 09.11.2015

Variazione del classamento del 05.02.2002

Costituzione del 27.08.2001.

Comune di Arlena di Castro Catasto Terreni

2) Foglio 19, particella 460, Ente Urbano di mq.2517.

Tipo mappale del 14.08.2001 n.2162.2 del 2001 (deriva dalla particella 460 ente urbano di mq.740 – nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili particelle 525 e particella 527 compresi nella particella 460) tipo mappale del 14.08.2001 n.2162.1 del 2001 (deriva dalla particella 460 di mq.740 - nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili particella 378 e particella 461)

Frazionamento del 16.11.1981 n.13082 deriva dalla particella 217.

Annotazioni di immobile comprende il foglio 19 particelle 525 e 527.

Visura ipotecaria storica ventennale:

Gli immobili pignorati sono pervenuti alla signora -----

----- per i seguenti titoli:

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per atto di compravendita a
rogito del -----
trascritto in data ----- al Reg. Gen.----- ed al Reg. Part.-----
dal signor ----- codice



fiscale: -----; *(vedere allegati n.10 e n.11)*

nota rettificata con atto a rogito del -----

----- trascritto in data ----- al Reg.

Gen.-----ed al Reg. Part. --- *(vedere allegati n.12 e n.13):*

- per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà per successione in morte

della madre signora -----

deceduta in data ----- giusta denuncia di successione

registrata a Viterbo il data ----- al n ----- trascritta

in data ----- al Reg. Gen.--- ed al Reg. Part.--- *(vedere*

allegato n.17).

E' stata trascritta in data ----- al Reg. Gen.----- ed al Reg. Part.----

----- l'accettazione tacita di eredità in virtù dell'atto a rogito

del ----- del ----- Rep.-----

Racc.----- *(vedere allegato n.18).*

Si precisa inoltre che la descritta porzione immobiliare apparteneva

a ----- in piena proprietà

per averlo edificato su terreno pervenuto con atto di donazione a

rogito del -----

registrato a ----- e trascritto in data

----- *(vedere allegato n.19).*

Si *allega al punto n.7* la visura ipotecaria aggiornata per immobile

alla Sezione Fabbricati, *al punto n.8* la visura ipotecaria

aggiornata per immobile alla Sezione Terreni ed *al punto n.9* la

visura ipotecaria aggiornata a carico di -----.

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);

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione Reg. Gen..9125 Reg. Part.889 del 14.07.2014

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 10.07.2014 atto

-----a favore della

----- contro -----

----- capitale €.50.000,00 totale €.100.000,00 – durata 10 anni 23

giorni (debitore non datore di ipoteca -----

-----)

- Trascrizione Reg. Gen.12088 Reg. Part.9054 del 12.09.2017

Verbale di pignoramento immobili del 02.08.2017 Rep.1305 –

Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo a favore di -----

----- contro -----

- Trascrizione Reg. Gen.8187 Reg. Part.6579 del 22.05.2023

Verbale di pignoramento immobili del 24.04.2023 Rep.894 –

Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo a favore di -----

contro -----

*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 l'estratto di mappa censuario *(vedere allegato n.6)*, la scheda catastale dell'unità immobiliare urbana *(vedere allegato n.5)*.

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);

La Signora ----- risulta di stato civile libero *(vedere allegato n.15)* e risiede in ----- *(vedere allegato n.14)*.

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;

Trattasi di un fabbricato adibito in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso rimessa mezzi agricoli ubicato in agro di Arlena di Castro Strada Inetti n.5 con annessa area pertinenziale della superficie catastale di mq.2517.

La zona è prettamente agricola con altri fabbricati posti nelle vicinanze ma priva di servizi ed infrastrutture; dista circa Km.3 dal centro del Comune di Arlena di Castro.

L'accesso avviene direttamente dalla Strada Inetti mediante un cancello in ferro a due ante ed il terreno circostante il fabbricato presenta una giacitura pianeggiante con alcune piante di olivo e da frutto.

Il fabbricato si presenta con prospetti assai semplici, con copertura a più falde, struttura in elevazione in muratura con pareti esterne intonacate solo nella porzione di immobile destinato ad usi residenziali; è presente un portico della superficie di mq. 30 circa.

Sono stati realizzati in aderenza ed in prossimità al fabbricato pignorato dei manufatti abusivi che dovranno essere rimossi.

Internamente l'abitazione è stata suddivisa in: cucina con soggiorno e pranzo della superficie di circa mq.62 in un disimpegno di mq. 2,70, in una camera da letto di mq.15,70 e bagno di mq.5,40.

Mediante una porta interna si accede al magazzino/rimessa attrezzi agricoli della superficie di circa mq.87 che presenta anche un accesso carrabile.

La porzione adibita a rimessa agricola si trova in uno stato manutentivo scadente con pareti non intonacate e muratura in blocchi di cemento in muratura, struttura della copertura in ferro con pannelli in vibro cemento (da verificare la presenza di eventuali fibre di amianto), pavimento in battuto di cemento, porta con accesso carrabile in metallo, infissi in alluminio privi di taglio termico con grata esterna.

L'abitazione presenta pavimenti in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico non a norma, impianto termico con caldaia murale, rifiniture interne molto mediocri, stato conservativo e manutentivo scadente.

E' occupato dall'esecutata che risiede sull'immobile.

Confina con Strada Inetti, proprietà particella 589, stessa proprietà, particella 217, salvo altri.

E' censita al Comune di Arlena di Castro (VT) Catasto Fabbricati: Foglio 19, particella 460, categoria A/3, classe 1, vani 8, superficie catastale mq.151 totale escluse aree scoperte mq.143 Rendita €.433,82. L'area circostante al Comune di Arlena di Castro Catasto Terreni Foglio 19 particella 460 Ente Urbano di mq.2517 (superficie complessiva; è compreso il cassone del fabbricato).

Si precisa che in caso di vendita occorre costituire una servitù di passaggio a favore del terreno retrostante l'immobile pignorato; occorre sanare alcuni piccoli abusi sull'immobile e demolire alcuni manufatti abusivi.

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;

Vi è 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.

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 comuni.

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 non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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;

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi. Non è possibile effettuare la relativa variazione catastale perché è necessario di titolo abilitativo; l'aggiornamento della scheda catastale è demandato all'eventuale acquirente, il costo necessario all'espletamento della pratica è stato sottratto dal valore di stima.

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

Il fabbricato è ubicato in zona agricola dal certificato di destinazione urbanistica (*vedere allegato n.25*) viene certificato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che trattasi di corte del fabbricato censito al NCEU foglio 19 particella 460, categoria A/3 classe 1, consistenza 8 vani, rendita €.433,83; terreno non



edificabile. La costruzione viene utilizzata in parte come abitazione ed in parte come magazzino agricolo.

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;

La costruzione è stata autorizzata in virtù della Concessione Edilizia n.17 del 17.05.1993 (pratica edilizia n.62/1993) *(vedere allegato n.20)* e Concessione Edilizia n.02 del 23.04.2001 *(vedere allegato n.21)*. Non è esistente la dichiarazione di agibilità. Esistono delle difformità prospettiche sanabili. I fabbricati in aderenza e circostante il fabbricato che rientrano all'interno della particella pignorata non sono sanabili e devono essere rimossi.

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;

Da una verifica presso il Comune di Arlena di Castro non risultano presentate 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. Il tutto si evince dagli atti di provenienza e dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

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 di manutenzione.

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 residenza principale. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo non sono stati riscontrati contratti locativi. *(vedere allegato n.24).*

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 è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie.

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. Il tutto si evince dagli atti di provenienza e dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

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;

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 Arlena di Castro;

Fascia/Zona: Extraurbana/agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min.700 max.900 con uno stato conservativo normale

Superficie (L/N): L (Superficie lorda) per abitazioni civili con lo stato conservativo normale le quotazioni vanno da un minimo di €700 di superficie lorda ad un massimo di €900 di superficie lorda.

La superficie lorda residenziale è pari a circa mq.96 + portico mq. 9
(29 x 0,30) = mq.105 in cifra tonda

La superficie lorda magazzino agricolo è di circa mq.97 x 0,50 = mq.48,50.

Terreno superficie catastale (sagoma di ingombro fabbricato compresa) mq.2517.

Considerato lo stato conservativo scadente, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.400,00 (al metro quadrato di superficie lorda).

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale mq.153,50

Valore medio di mercato €400,00 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato €61.400,00 in cifra tonda €61.000,00 (il valore è comprensivo del terreno pertinenziale).

Al suddetto importo vanno detratte le spese per la sanabilità dell'immobile e per la demolizione dei manufatti abusivi pari ad €7.000,00 (settemila/00), per la costituzione della servitù di passaggio pari ad €3.000,00.

Per cui il valore è di €51.000,00 (cinquantunomila/00).

Quota pignorata pari ad 1/1 della piena proprietà.

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;

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 che sono i seguenti.

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

Fascia/Zona: Extraurbana/agricola

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.:1

Destinazione: residenziale

Valori mercato per uno stato conservativo normale (€/mq): min.

€.700 max €.900

Considerato lo stato conservativo scadente, lo scrivente ha ritenuto di adottare il valore medio di mercato in €/mq. 400,00 (al metro quadrato di superficie lorda).

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 in considerazione dello stato conservativo e della localizzazione 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;

Non esistono contratti di locazione registrati. *(vedere allegato n.24)*

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 08 marzo 2025 lo scrivente ha inviato una pec al Custode ed al legale del creditore procedente ed una raccomandata al debitore concedendo termine fino 27 marzo 2025 per eventuali osservazioni. *(vedere allegato n.27).*

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



confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) *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;*

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 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;

Come disposto dal G.E. la presente relazione redatta in prima stesura è stata trasmessa alle parti, dando il termine di gg.15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni.

Allegati:

1) Verbale di pignoramento immobiliare;



- 2) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare;
- 3) Visura catastale Comune di Arlena di Castro Sezione Fabbricati Foglio 19 particella 460;
- 4) Visura catastale Comune di Arlena di Castro Sezione Terreni Foglio 19 particella 460;
- 5) Scheda catastale;
- 6) Estratto di mappa catastale;
- 7) Visura ipotecaria aggiornata Comune di Arlena di Castro Sezione Fabbricati Foglio 19 particella 460;
- 8) Visura ipotecaria aggiornata Comune di Arlena di Castro Sezione Terreni Foglio 19 particella 460;
- 9) Visura ipotecaria aggiornata a carico di -----;
- 10) Form.2503 del 2002;
- 11) Titolo Form.2503 del 2002;
- 12) Form. 13109 del 2006;
- 13) Titolo Form.13109 del 2006
- 14) Certificato di residenza;
- 15) Certificato di Stato Civile;
- 16) Planimetria dell'immobile;
- 17) Form. 13984 del 2010;
- 18) Form.7419 del 2014;
- 19) Form.10114 del 1981;
- 20) Concessione Edilizia n.17 del 17.05.1993;
- 21) Concessione Edilizia n.2 del 23.04.2001;
- 22) Banca dati quotazioni immobiliari;
- 23) Osservatorio dei valori immobiliari;
- 24) Verifica contratti locativi;



25) Certificato di destinazione urbanistica;

26) Documentazione fotografica;

27) Invio relazione preliminare.

Viterbo, lì 21 gennaio 2026

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)

