

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione Esecuzioni Civili**

Esecuzione Immobiliare n. 55/2025

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE PERITALE**

per l'udienza del 26.11.2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 55/2025 [REDACTED] c/ [REDACTED];

- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato CTU il 30/06/2025.

Il sottoscritto ricevuto l'incarico ha iniziato le proprie operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

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 dell'ufficio;** -----

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

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

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

sentenze dichiarative di fallimento); -----

**5) acquisisca,** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga 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 erranei ma consentono

l'identificazione 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il**

conseguimento del titolo in sanatoria; -----

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

**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 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 al 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con



specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data

certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

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

**27) segnali, in caso di contratto di locazione,** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; -----

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, 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 valute la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

**29) invii,** a mezzo di servizio postale con racc. 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 telematico.** 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 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)** Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare [www.geniuslegal.it](http://www.geniuslegal.it) fornito da Astalegale.net S.p.a.

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

**36) alleggi** alla relazione: -----

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

#### OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto, concordato con il Custode Alessandro Cacciamani il giorno del sopralluogo per il 10/10/2025, quindi in tale data ha potuto visionare l'immobile pignorato.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile, l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabrica di Roma, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

**Quanto al quesito n. 1**

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 01/04/2025 a cura del notaio Niccolò Tiecco, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

**Quanto al quesito n. 2**

Il pignoramento riguarda un unico immobile costituito da una abitazione contraddistinta al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 12, particella 188, subalterno 2, consistenza 2 vani, categoria catastale A5; rendita di Euro 77,47; dati di superficie: totale 59 mq, totale escluse aree scoperte: 59 mq.

L'immobile si sviluppa su un unico piano terra, esso si trova in Via Chiuso della Vittoria 35, numero civico per il catasto è invece 33 per il Comune. Proprietaria dell'immobile per diritti di 1/1 è [REDACTED]

La visura catastale storica dell'immobile, aggiornata alla data del 22/08/2025, è rimessa in allegato (all. n. 1).

**Quanto al quesito n. 3**

L'immobile pignorato è pervenuto alla parte eseguita con atto di compravendita.

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che la continuità della provenienza nel ventennio è la seguente:

- La quota per diritti di 1/1 di piena proprietà dell'immobile è pervenuta all'esecutata [REDACTED] con atto di compravendita del 20.12.2006 numero di repertorio 469345/34284 notaio

D'Alessandro Luciano, trascritto il 21/12/2006 al n. 16852 di formalità, da potere di [REDACTED], nato il 15/03/1943 a Fabrica di Roma e Spagnolo Giovanna, nata a Lecce il 29.09.1952, per i diritti di ½ di piena proprietà ciascuno.

- La quota per diritti di ½ ciascuno di piena proprietà dell'immobile era pervenuta ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita del 28.06.1984 numero di repertorio 25074/14607 notaio Togandi Giuseppe, trascritto il 05/07/1984 al n. 6531 di formalità, da potere di [REDACTED], nato il [REDACTED] a Fabrica di Roma e [REDACTED], per i diritti di ½ di piena proprietà.

L'atto di provenienza dell'esecutato e la nota di trascrizione dell'atto ultraventennale sono rimessi in allegato (all. n.2).

#### **Quanto al quesito n. 4**

##### ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

L'ispezione ipotecaria aggiornata al 22/08/2025 è rimessa in allegato (all. n. 3).

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria n.3941 del 21/12/2006 a favore di Banca di Roma Società per azioni con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: Roma viale Umberto Tupini 180) contro [REDACTED], [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) nato in Romania (EE) il 05.03.1979 e [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca)

████████████████████; per euro 103.160,00 di cui euro 51.580,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott.

D'Alessandro Luciano, notaio in Viterbo (VT), in data 20/12/2006, rep. 469346/34285.

Grava su immobile in Fabrica di Roma, Foglio 12 p.lla 188 sub.2.

- Pignoramento Immobiliare n. 3933 del 31/03/2025 a favore di ████████████████████ con sede a Milano (MI), Società per azioni con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto: ████████████████████ e contro ████████████████████, UFF. GIU. UNEP presso Tribunale di Viterbo del 11/03/2025, rep. 9181.

#### **Quanto al quesito n. 5**

In allegato si rimettono la mappa censuaria, la planimetria catastale e gli elaborati grafici dello stato di fatto (all. n.4).

#### **Quanto al quesito n. 6**

L'esecutata risulta dall'estratto di matrimonio sposata il 28.03.2005 in regime di separazione dei beni; da segnalare che il coniuge è deceduto il primo febbraio del 2020.

I relativi certificati sono rimessi in allegato (all. n. 5).

#### **Quanto al quesito n. 7**

L'immobile pignorato risulta catastalmente così identificato:

Abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Fabrica di Roma (VT), Via Chiuso della Vittoria n.35, Foglio 12, p.lla 188, categoria A5, classe 2, vani 2 - Rendita 77,47.



Il sopra elencato immobile risulta intestato a

- [REDACTED] a  
Fabbrica di Roma, cod. fisc. [REDACTED] in piena proprietà  
1/1.

Confini: Via della Vittoria, proprietà [REDACTED], vano scale salvo altri.

La visura catastale storica è rimessa in allegato.

#### DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il cespite pignorato si trova in pieno centro storico del Comune di Fabbrica di Roma in Via della Vittoria 33.

L'immobile, un bilocale, è inserito nell'aggregato di case contigue in una palazzina di due piani oltre il piano terra; esso si sviluppa a pianterreno con accesso indipendente da suolo pubblico; il bilocale è composto dal soggiorno-tinello e camera da letto oltre al bagno e l'angolo cottura che si trovano ai lati dell'ingresso, entrambi gli accessori sono stati ricavati in un sottoscala.

La struttura della palazzina che risale agli anni trenta del millenovecento è in muratura portante in tufo e pietra con copertura del tetto in legno.

Le facciate del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate ma in cattivo stato di conservazione.

L'altezza di piano dei due locali è pari a circa 2,60 metri, quella media dell'ingresso e bagno di 2,75 e l'altezza dell'angolo cottura ha una media di 1,77 metri.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica, idrica e gas, quest'ultima attualmente risulta non attiva.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella rete fognaria cittadina.

Le pareti e soffitti risultano tinteggiati, i pavimenti sono in monocottura e le porte interne in legno, la finestra della camera è in alluminio con doppio vetro; il bagno e l'angolo cottura sono entrambi provvisti di due piccole finestre per areazione e illuminazione.

La porta di ingresso è in legno con sovrastante lucernario.

Il riscaldamento è costituito da un camino in legna posizionato al soggiorno e in camera da letto è posto un ventilconvettore a gas.

L'angolo cottura è attualmente alimentato da gas gpl.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico posizionato nel bagno.

L'impianto elettrico è provvisto di quadro con differenziale.

L'intero fabbricato necessita di un rifacimento di intonaco e tinteggiatura .

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione del solo bilocale risulta medio.

#### CONSISTENZA IMMOBILE

La consistenza dell'immobile ha una superficie utile pari a circa 40 mq.

#### **Quanto al quesito n.8**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

#### **Quanto al quesito n. 9**

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

#### **Quanto al quesito n. 10**

L'identificativi catastali dei beni pignorati non include alcuna porzione aliena né in comune o comunque non pignorata.

#### **Quanto al quesito n. 11**

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

**Quanto al quesito n.12**

Catastalmente è necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

**Quanto al quesito n.13**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quella per l'appunto di un bilocale al centro storico.

**Quanto al quesito n. 14****CONFORMITA' URBANISTICA:**

L'immobile pignorato è stato accatastato nel 1939 quindi antecedente al primo settembre del 1967; l'accesso agli atti per trovare qualche pratica edilizia, ha dato esito negativo.

**DIFFORMITA' URBANISTICA:**

L'unica difformità riscontrata è stata che sulla planimetria del 1939 non è riportata la piccola finestra nell'angolo cottura di piccole dimensioni, questo potrebbe essere dovuto ad un errore grafico nella compilazione catastale; l'apertura risulta di vecchia realizzazione probabilmente ante 67, una finestrella simile è posta nel bagno, questa regolarmente segnata sulla planimetria.

In ogni caso l'apertura all'angolo cottura, per dimensioni e funzioni, si configura come un'areazione ai fini della sicurezza e delle condizioni igienico sanitarie.

Comunque per avere la conformità catastale occorre un aggiornamento della planimetria; la spesa professionale per tale prestazione è valutata in 400 euro.

**Quanto al quesito n. 15**

Non risulta presentata alcuna istanza relativa all'aggiornamento della planimetria catastale.

**Quanto al quesito n. 16**

Dall'attestazione del Comune di Fabrica di Roma risulta che l'immobile in oggetto non ricade nel Demanio di uso Civico.

L'attestazione la si rimette in allegato (all. n.6).

**Quanto al quesito n. 17**

Nessuna spesa fissa di gestione o manutenzione.

**Quanto al quesito n. 18**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico non può che esserci che un unico lotto così identificato:

Catasto Fabbricati: Appartamento A5 : Foglio 12, p.lla 188 sub. 2

**Quanto al quesito n. 19**

Quota di piena proprietà dell'immobile intestato ad un unico soggetto.

**Quanto al quesito n. 20**

L'appartamento risulta occupato dalla stessa esecutata.

**Quanto al quesito n. 21**

L'abitazione risulta residenziale per l'esecutata.

**Quanto al quesito n. 22**

L'abitazione non risulta occupata da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutata.

**Quanto al quesito n. 23**

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Per quanto riguarda i beni paesaggistici da segnalare che l'immobile si trova in ambito di paesaggio insediativo del tipo storico diffuso per cui secondo il piano paesaggistico art.134 comma 1, lett. C, decreto legislativo 42/04, l'immobile ricade nel vincolo degli insediamenti urbani storici e territori con termini compresi in una fascia della profondità di 150 mt, art.59 e 60 L-R.27/2001.

**Quanto al quesito n.24****VALUTAZIONE**

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

**- Lotto Unico :**

Superficie utile pari a circa 40 metriquadri, valutando equo e conforme il valore unitario dell'immobile in 750 euro/ al mq, il valore complessivo è il seguente:

$$750 \text{ Euro/mq} \times 40 \text{ mq} = \underline{\underline{30.000,00 \text{ euro}}}$$

Spese per la difformità riscontrata : 400 Euro

**Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese:**

$$30.000 - 400 = \underline{\underline{29.600,00 \text{ Euro}}}$$

**Quanto al quesito n. 25****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.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari "Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.
- consultazione dati sul sito astegiudiziarie.it
- il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

**Quanto al quesito n. 26**

Il collocamento del bene sul mercato non può che essere quello ad uso abitativo.

**Quanto al quesito n. 27**

E' stato richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza o meno di eventuali contratti di locazione, la risposta dell'agenzia è quella che l'immobile è stato oggetto in data 26.05.2015 di un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo a favore di un parente della proprietaria; tale contratto è di tipo precario (senza termini); visto che ad oggi l'immobile risulta occupato dall'esecutata si desume che il comodato sia terminato.

Il documento inviatomi dall'Agenzia lo si rimette in allegato (all. n.7).

**Quanto al punto n. 28**

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (seppur negativa) per ogni singolo quesito.

**Quanto al punto n. 29**

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 26/11/2025 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

**Quanto al punto n. 30**

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 26/11/2025, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

**Quanto al punto n. 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.



**Quanto al punto n. 32**

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

**Quanto al punto n. 33**

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimessa in allegato (all. n.8).

**Quanto al punto n. 34**

Riguardo l'invito a redigere la perizia utilizzando l'applicativo Genius il sottoscritto si promette per ora di studiarne il funzionamento per acquisire la necessaria dimestichezza.

**Quanto al punto n. 35**

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico

**Quanto al punto n. 36**

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Visura catastale storica
- 2) Atti di provenienza ultraventennali
- 3) Visura ipotecaria
- 4) Elaborati grafici
- 5) Certificati anagrafici
- 6) Attestazione Comune Usi Civici
- 7) Contratto di comodato gratuito
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Ricevute trasmissione elaborato peritale alle parti
- 10) Relazione in formato riservato

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 24 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 23/10/2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)