TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Federico Bonato

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°42/2025

Ad istanza di

KERDOS SPV S.r.l.

Contro

******

Udienza del 25 Marzo 2026

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 42/2025
KERDOS SPV S.r.l. c/****

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n. 42/2025 promossa da KERDOS SPV S.r.l. contro ******;
- che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 4 aprile 2025 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. Giancarlo Puri, per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Montefiascone (VT);
- L'udienza era fissata in data 25 settembre 2025;
- che l'accesso è avvenuto il giorno 6 ottobre 2025;
- che in data 14 maggio 2025 il debitore esecutato depositava Istanza di Conversione;
- che l'udienza veniva rinviata al 25 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, <u>previo necessario accesso</u>,** 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 <u>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 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;</u>**
16. **verifichi <u>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;</u>**
17. **<u>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;</u>**
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; alleghi, 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 astegiudiziarie.it; 25.2 specifichi 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 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;**
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. **alleghi** 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 si 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. **alleghi** 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 Fondiario del 11/10/2007 a rogito Dott. Adriano Castaldi, Notaio in Tuscania, rep. 13745/7583, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12/10/2007 al n. 3712 reg. part. e 19840 reg. gen. di formalità;
2. Procura Speciale a rogito Notaio Pasquale Matarrese, notaio in Milano, del 19/11/2021, rep.145676/37830;
3. Procura Speciale a rogito Notaio Pasquale Matarrese, notaio in Milano, del 24/01/2023, rep.149422/39486;
4. Certificazione notarile del 15/01/2024 a firma dott. Vincenzo Calderini, notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE);
5. Atto di Precetto del 15/11/2024;
6. Procura alle Liti del 02/02/2025;
7. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 20/02/2025, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 28/02/2025, al n. 2474 reg. part. e reg. gen. 3033 di formalità;
8. Attestazione di Conformità del 03/03/2025;
9. Nota di Iscrizione a Ruolo del 03/03/2025;
10. Attestazione di Conformità del 21/03/2025;
11. Istanza di vendita del 21/03/2025;

12. Memoria di Costituzione Avv. Silvio Ranucci del 03/04/2025;
13. Istanza di Conversione del 14/05/2025;
14. Atto di Intervento ex art. 111. Comma 3, c.p.c. del 21/07/2025;
15. Ricorso per Intervento del 06/02/2026.

Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:

La presente stima riguarda **i beni di proprietà del signor ******,** nato a ****** (VT), il ******, residente in Via ******, C.F. ******.

Individuazione immobili oggetto dell'esecuzione:

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

Comune di MONTEFIASCONE, diritti di piena proprietà (1/1) del sig. **** sui seguenti beni come di seguito identificati:**

Comune di Montefiascone (VT), diritti di piena proprietà di ****

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	**26**	**106 sub. 1**	Via Poggetto 92/A Piano S1-T Bene comune non censibile	F/3	--	--	--
	26	**106 sub. 2**	Via Poggetto 92/A Piano S1	A/10	U	Superficie Catastale mq. 98	€ 929,62
	26	**106 sub.3**	Via Poggetto 92/A Piano S1	C/6	8	Consis. Mq. 47	€ 45,45
	26	**106 sub. 4**	Via Poggetto 92/A Piano T-1	A/7	2	Totale Mq. 262 escluse aree scoperte Mq. 250	€ 1.387,98
Terreni	**26**	**106** (ex 106/a)	--	--	Ente Urbano	03 are 73 ca	--
	26	**1202** (ex p.lla 109/b)	--	--	Ente Urbano	00 are 45 ca	--

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 Montefiascone (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati al **sig. ******,** per 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 – consulti i registri immobiliari 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;

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:
Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

- Beni pervenuti **al sig. ****** per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Montefiascone, identificati al Catasto Terreni al foglio 26 p.lla 106 con entrostanti piccoli fabbricati rurali di mq. 373, e foglio 26 p.lla 1202 Ente Urbano di mq. 20, con **atto di Donazione Accettata del 23/03/1994** a rogito Notaio Luigi Orzi (All.3), sede Viterbo, rep. 50632/15445, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 06/04/1994 reg. part. n. 3546 reg. gen. 4611 di formalità, **da potere di ******,** nato a ****** (VT) il ******;

Si segnala che nell'atto di donazione sopra citato la consistenza dell'Ente Urbano censito al foglio 26 p.lla 1202 è stata riportata come mq. 20 anziché mq. 45.

- Beni pervenuti **al signor ****** per i diritti della piena proprietà** degli immobili siti in Montefiascone, identificati al Catasto Terreni al foglio 26 p.lla 106 con entrostanti piccoli fabbricati rurali di mq. 373, e foglio 26 p.lla 1202 Ente Urbano di mq. 45 con **atto di Divisione del 19/04/1990**, rep.37287/5601 a rogito Notaio Furio Giardino (All.4), sede Montefiascone (VT), trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 11/05/1990 reg. part. n. 4728 reg. gen. 6061 di formalità, **da ******, nata a ****** il ******, ivi residente, Via ******, C.F. ******; ********, nata a ****** (VT) il ******, ivi residente, Via ******, C.F. ******; ********, nato a ****** (VT) il ******, ivi residente, Via ****** , C.F. ******.

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:
AL CATASTO FABBRICATI
<u>Quanto alla particella 106 sub. 1 del foglio26 Catasto Fabbricati:</u>

- Indirizzo VIA POGGETTO, piena proprietà 1/1 ****** nato il ***** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 in atti dal 14/11/2007 (n. 015206/2007) Bene Comune non Censibile

- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 Pratica n. VT0207120 in atti dal 14/11/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15206.1/2007)

Quanto alla particella 106 sub. 2 del foglio26 Catasto Fabbricati:

- Natura A/10 Consistenza 4 vani. Totale 98 mq Totale escluse aree scoperte 98 mq. Rendita catastale Euro 929,62. Indirizzo VIA POGGETTO Piano S1. Piena proprietà 1/1 ****** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 in atti dal 14/11/2007 (n. 015206/2007)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 Pratica n. VT0207120 in atti dal 14/11/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15206.1/2007) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2008 Pratica n. VT0134950 in atti dal 15/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9664.1/2008) – Annotazioni: classamento e rendita validati
- Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Quanto alla particella 106 sub. 3 del foglio26 Catasto Fabbricati:

- Natura C/6 Classe 8 Consistenza 44 mq. Totale 47 mq Totale escluse aree scoperte 47 mq. Rendita catastale Euro 45,45. Indirizzo VIA POGGETTO Piano S1. Piena proprietà 1/1 ****** nato il ****** a ******(VT) Cod. Fisc. ******
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 in atti dal 14/11/2007 (n. 015206/2007)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 Pratica n. VT0207120 in atti dal 14/11/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15206.1/2007) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2008 Pratica n. VT0134950 in atti dal 15/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9664.1/2008) – Annotazioni: classamento e rendita validati
- Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Quanto alla particella 106 sub. 4 del foglio26 Catasto Fabbricati:

- Natura A/7 Classe 2 Consistenza 12,5 vani mq. Totale 262 mq Totale escluse aree scoperte 250 mq. Rendita catastale Euro 1.387,98. Indirizzo VIA POGGETTO Piano S1. Piena proprietà 1/1 ***** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 in atti dal 14/11/2007 (n. 015206/2007)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14/11/2007 Pratica n. VT0207120 in atti dal 14/11/2007 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15206.1/2007)
- Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 27/12/2010 Pratica n. VT0220461 in atti dal 27/12/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 20131.1/2010) – Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
- Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2011 Pratica n. VT0107158 in atti dal 15/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9985.1/2011) Notifica effettuata con protocollo n. VT0125133 del 20/07/2011 – Annotazioni: classamento e rendita rettificati
- Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Quanto alla particella 106 foglio 26 Ente Urbano Catasto Terreni:

- Superficie are 3 ca 73

- Dati derivanti da: impianto meccanografico del 01/10/1971

Quanto alla particella 106 foglio 1202 Ente Urbano Catasto Terreni:

- Superficie ca 45
- Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 20/01/1988 in atti dal 11/04/1995 TIPO 8/88 (n.3542.2/1990) ex particella 109 di complessivi mq. 370

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 pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE del 12/10/2007** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/10/2007, repertorio 13745/7583, Notaio CASTALDI ADRIANO sede Tuscania (VT). **A favore di** BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI Sede Brescia, Cod. Fisc- 03480180177 (Domicilio ipotecario eletto Brescia, Corso Martiri della Libertà 13), **contro** ****** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******, capitale Euro 120.000,00 Totale Euro 240.000,00 Durata 15 anni, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106, Montefiascone Foglio 26 p.lla 1202;
- **ISCRIZIONE del 29/05/2009** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/05/2009, repertorio 16038/9314, Notaio CASTALDI ADRIANO sede Tuscania (VT). **A favore di** BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SOCIETA' PER AZIONI Sede Brescia, Cod. Fisc- 03480180177 (Domicilio ipotecario eletto Brescia, Corso Martiri della Libertà 13), **contro** ***** nato il *****a ***** (VT) Cod. Fisc. *****, capitale Euro 75.000,00 Totale Euro 150.000,00 Durata 15 anni, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 Sub. 2, p.lla 106 sub. 3, p.lla 106 sub.4, p.lla 106 sub. 1, Montefiascone Foglio 26 p.lla 1202;
- **ISCRIZIONE del 25/07/2019** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 10/06/2019 repertorio n. 763 emesso dal TRIBUNALE DI VITERBO sede VITERBO, **a favore di** ****** nato il ***** a ****** (VT) cod. fisc. ****** (Domicilio ipotecario eletto MONTEFIASCONE, C/O AVV. FAGIOLINO, **contro** ****** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******, capitale Euro 124.506,77 Totale Euro 140.144,00, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 Sub. 2, p.lla 106 sub. 3, p.lla 106 sub.4, p.lla 106 sub. 1, Montefiascone Foglio 26 p.lla 1202, Montefiascone Foglio 23 p.lla 304-305-307, Montefiascone Foglio 26 p.lla 1731, Montefiascone Foglio 8 p.lla 89-90-91;
- **ISCRIZIONE del 26/08/2024** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 23/08/2024 repertorio n.3605/12524 Notaio AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA, **a favore di** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma Cod. Fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO, **contro** ****** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******, capitale Euro 168.875,84 Totale Euro 337.751,68, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 Sub. 2, p.lla 106 sub. 3, p.lla 106 sub.4, Montefiascone Foglio 23 p.lla 305, Montefiascone Foglio 8 p.lla 90;

- **ISCRIZIONE del 26/08/2024** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO del 23/08/2024 repertorio n.3604/12524 Notaio AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA, **a favore di** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede Roma Cod. Fisc. 13756881002, domicilio ipotecario eletto VIA MONTE SACRO 31 VITERBO, **contro** ****** nato il ****** a Montefiascone (VT) Cod. Fisc. ******, capitale Euro 257.054,19 Totale Euro 514.108,38, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 Sub. 2, p.lla 106 sub. 3, p.lla 106 sub.4, Montefiascone Foglio 23 p.lla 305, Montefiascone Foglio 8 p.lla 89-90;
- **TRASCRIZIONE del 28/02/2025** nascente da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/02/2025, repertorio n. 434 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Sede VITERBO, a favore di KERDOS SPV S.R.L., sede Milano, cod. fisc. 11924580969 **(**richiedente Avv. FELICITA FENAROLI, Piazzetta Guastalla 11, Milano), **contro** ****** nato il ****** a ****** (VT) Cod. Fisc. ******, capitale Euro 257.054,19 Totale Euro 514.108,38, gravante su Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 Sub. 2, p.lla 106 sub. 3, p.lla 106 sub.4, p.lla 106 Sub. 1, Montefiascone Foglio 26 p.lla 106 p.lla 1202.

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 al sig. *****, come da seguente elenco:

- Planimetrie (All.1);
- Elaborato planimetrico (All.1);
- Estratto di mappa (All.1);
- Visure storiche catastali (All.2).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone (VT) faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- CDU (All.11);
- Concessione Edilizia 404/94 + variante n. 335/95 costruzione piano seminterrato parte a magazzino e parte a garage (All.8);
- Concessione Edilizia n. 100/2001 realizzazione tramezzature interne magazzino piano seminterrato e costruzione porticato soprastante + variante 82/2004 del 05/04/2004 per ampliamento magazzini (non rilasciata) a servizio dell'abitazione (All.9);
- Permesso a Costruire n. 54/2007 per chiusura del porticato a uso residenziale, copertura a tetto del fabbricato e utilizzo dei locali sottotetto a magazzino, variante C.E. 82/04 (All.10);
- Atto d'Obbligo del 26/09/1994 a rogito Notaio Fabrizio Fortini rep. n.11280/4669 (All.6);
- Atto d'Obbligo del 29/11/2004 a rogito Notaio Furio Giardino rep. n. 85156 (All.5).

Si segnala che il signor *** ha inoltrato al Comune di Montefiascone una richiesta di cambio di destinazione d'uso del magazzino al seminterrato in appartamento uso ufficio, ma la pratica non risulta ancora autorizzata.**

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 acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Montefiascone il certificato di residenza e di stato civile del signor *****. È stato altresì acquisito presso il Comune di Bagnoregio l'estratto di matrimonio; dalla lettura dei certificati anzidetti, allegati alla presente relazione (All.15), risulta che:

- Il signor ****** è nato a ***** il ******; risiede in Via *****, ***** (VT); ha contratto matrimonio in ***** il ***** con *****, nata a ***** il *****, in regime di comunione dei beni.

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:

Trattasi di un villino bifamiliare, ubicato nel Comune di Montefiascone, in una zona residenziale distante circa 2 km dal centro storico e in prossimità della Via Cassia (SS2).

Montefiascone è il **Comune del Lazio**, a nord della provincia di Viterbo, che si trova sul colle che **si affaccia sul Lago di Bolsena**; è il Comune viterbese che ha la maggiore altitudine, superando i **600 metri sopra il livello del mare**. Il paese è circondato da notevoli risorse paesaggistiche e naturali che, oltre ad offrire una vista spettacolare, garantiscono la riuscita della produzione agricola e vinicola.

Di seguito si descrivono i beni della presente stima:

Villino bifamiliare posto ai piani S1-T-1

Composto **al piano S1** da:

- Locale garage;
- Magazzino utilizzato come appartamento uso ufficio;

al piano T-1 da:

abitazione residenziale suddivisa in zona giorno al piano T e zona notte al piano 1, collegata tramite scala interna.

Il fabbricato è stato costruito a partire dal 1994 con Concessione Edilizia n. 404 rilasciata in data 30/11/1994 e successiva variante n. 335 del 08/08/1995 con le quali il signor ***** trasforma i volumi esistenti (piccoli fabbricati rurali) in un locale seminterrato ad uso magazzino e realizza il locale garage. In seguito, in virtù della Concessione Edilizia n. 100 del 2001 realizza le tramezzature interne nel locale seminterrato e costruisce un portico con copertura piana in sopraelevazione ai locali seminterrati. Nel 2004, con il Permesso a Costruire n. 54/2004 e variante n. 82/2004 realizza la chiusura del portico ad uso residenziale al piano terra, la sopraelevazione del piano primo e la copertura a tetto con utilizzo del locale di sottotetto come magazzino.

Si fa presente che per il rilascio della Concessione Edilizia n. 404/94 con progetto presentato in data 27/04/1994, il signor ***** si obbligava per sé e per i suoi successori ed aventi causa a mantenere la destinazione d'uso del fabbricato, in forza di atto d'obbligo del 26/09/1994, a firma Notaio Fabrizio Fortini, rep. 11280/4669.
Anche per la C.E. n. 82/2004, variante alla C.E. n. 52/2004, il signor ***** si obbligava per sé e per i suoi successori ed aventi causa a mantenere la costruzione al seguente uso:

- Piano seminterrato garage;
- Piano terra residenziale;
- Piano primo magazzino

e si obbligava altresì a non modificare tale destinazione, in forza di atto d'obbligo del 29/11/2004, a firma Notaio Furio Giardino, rep. 85156.

Si accede al villino tramite un cancello carrabile e pedonale posto su Via del Poggetto; il percorso tra il cancello e l'area esterna al villino è di proprietà di terzi, pertanto sarà necessario stimare il costo di una servitù di passaggio che l'acquirente dovrà costituire.
Si segnala altresì che l'area perimetrale esterna al villino, catastalmente identificata al foglio 26 p.lla 106 sub.1 cat. F3, risulta essere bene comune non censibile e rappresenta una porzione dell'Ente Urbano identificato al foglio 26 p.lla 106, come da elaborato planimetrico allegato (All.1).

L'abitazione al piano terra è raggiungibile tramite una scala esterna che conduce al portico/terrazzo antistante il portone d'ingresso che prosegue anche sul lato est con una forma ad "L"; il piano terra è composto da un grande salone con camino; zona pranzo; cucina con camino; bagno; camera studio; ripostiglio; disimpegno e un piccolo chiostro; una scala interna, a cui si accede dal salone, mette in comunicazione il piano terra con il primo piano adibito a zona notte e composto da 4 camere e 2 bagni.
Si precisa che il piano primo attualmente adibito a zona notte, è stato autorizzato dal Comune di Montefiascone come magazzino a servizio della residenza.
L'immobile si presenta in buono/ottimo stato di manutenzione; al piano terra i pavimenti sono in gres porcellanato di buona fattura; il corpo scala è in peperino rosa; gli infissi sono in legno-alluminio e le porte sono in legno; anche i rivestimenti dei bagni e della cucina sono di buona fattura. Al primo piano il pavimento è in parquet. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.
Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni molto buone di manutenzione.

Al piano seminterrato il locale magazzino, adibito ad appartamento uso ufficio, è composto da 3 stanze, un disimpegno, antibagno, bagno e ripostiglio. Pavimenti e rivestimento del bagno sono di buona fattura; gli infissi sono in Pvc; le porte sono in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Sempre al piano seminterrato, adiacente all'appartamento uso ufficio/magazzino, trovasi il garage dotato di porta ad apertura manuale.

Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Un'area esterna delimita il perimetro del fabbricato; tale area rappresenta una porzione dell'Ente Urbano identificato alla particella 106 del foglio 26 destinata a **bene comune non censibile**; altresì l'Ente Urbano di mq. 45, identificato con la particella 1202 del foglio 26, rappresenta una piccola area in adiacenza con l'Ente Urbano sopra menzionato (particella 106).

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; **si segnala che nell'atto di donazione la consistenza dell'Ente Urbano censito al foglio 26 p.lla 1202 è stata riportata come mq. 20 anziché come mq. 45.**

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 e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 6 ottobre 2025 (All.16) **si rilevano alcune difformità:**

- **la planimetria del piano terra autorizzata con la variante alla C.E. 82/2004 presentata il 20/03/2007 non corrisponde alla planimetria attuale** (All.7); la planimetria attuale corrisponde allo stato di fatto tranne che per l'assenza di una finestra nella zona pranzo;
- **la categoria catastale attuale del piano seminterrato (A/10) non corrisponde allo stato autorizzato (C/2).**

È possibile sanare tali difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" presso il Comune di Montefiascone; conseguentemente aggiornare la planimetria catastale del piano terra con l'inserimento della finestra mancante nella zona pranzo e variare la categoria catastale dell'immobile al piano seminterrato presso i competenti uffici del Catasto di Viterbo. Un tecnico abilitato dovrà redigere e firmare le pratiche sopra descritte e il nuovo

proprietario dovrà pagare la sanzione di euro 1.000,00 oltre i diritti di segreteria e gli oneri per la presentazione della pratica catastale. **Si stima un costo di circa euro 3.000,00 per la compilazione e la presentazione delle due pratiche che saranno detratti dal prezzo di stima.**

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;

I beni staggiti non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

Si segnala che **l'area perimetrale esterna al villino, catastalmente identificata al foglio 26 p.lla 106 sub.1 cat. F3, risulta essere bene comune non censibile.**

Si segnala altresì che il villino è in adiacenza con altra unità immobiliare avente autonomi identificativi catastali.

Si stima un costo di euro 2.000,00 per la servitù di passaggio all'area di pertinenza che l'eventuale acquirente dovrà costituire; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.

I beni, precedentemente descritti in risposta al quesito n. 7, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

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;

In seguito alla verifica della conformità catastale, si rileva alcune difformità relativamente al piano terra dell'abitazione, come meglio specificato in risposta al quesito 9.

È possibile sanare tale difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" e la relativa pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. **Si stima un costo di circa euro 3.000,00 per la compilazione e la presentazione delle due pratiche che sarà detratto dal prezzo di stima.**

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

Gli immobili ricadono in zona B2 (totalmente o parzialmente edificata di recente formazione), come da CDU allegato alla presente relazione (All.11).

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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, i beni risultano conformi alle autorizzazioni e concessioni amministrative.

Si segnala che il piano primo dell'abitazione, utilizzato come zona notte, e l'appartamento uso ufficio del piano seminterrato, sono stati urbanisticamente autorizzati come magazzini anche in forza degli atti d'obbligo con il Comune di Montefiascone sopra citati; pertanto risultano conformi relativamente alle divisioni interne (tramezzature) mentre l'utilizzo non corrisponde a quanto autorizzato.

Gli immobili risultano privi 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 –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 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;

Tutti gli immobili in stima non sono gravati da usi civici, come si evince dagli atti di provenienza acquisiti e dal CDU allegato. (All. 11).

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;

Per la natura dei beni staggiti, non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione né spese condominiali.

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

Per la peculiarità dei beni, la sottoscritta ritiene di vendere in un **LOTTO UNICO**.

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 sig. *****, coniugato in comunione dei beni; si precisa che i cespiti in stima risultano essere beni personali, ricevuti dal padre, *****, per atto di donazione (All.4).

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;

Tutti i beni sono occupati dal debitore esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo famigliare.
Dalla verifica effettuata presso l'ufficio del registro degli atti privati di locazione non risultano contratti di locazione registrati, come da dichiarazione dell'ufficio preposto (All.14)

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;

Nulla da segnalare.

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 DAI SEGUENTI IMMOBILI DI SEGUITO IDENTIFICATI:
CATASTO FABBRICATI FOGLIO 26 PARTICELLA 106 sub. 1-2-3-4
CATASTO TERRENI FOGLIO 26 PARTICELLA 106 e PARTICELLA 1202 DEL COMUNE DI MONTEFIASCONE (VT)
CONSISTENZA DEL LOTTO UNICO:
La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- **abitazione posta al piano T-1** composto al piano Terra da salone con camino, zona pranzo, cucina con camino; bagno; camera studio; ripostiglio; disimpegno, piccolo chiostro; una scala interna, a cui si accede dal salone, mette in comunicazione il piano terra con il primo piano adibito a zona notte ma destinato a magazzino a servizio dell'abitazione, composto da 4 vani e 2 bagni.
- **Garage** posto al piano seminterrato;
- **Magazzino** posto al piano seminterrato utilizzato come uso ufficio;
- **Ente Urbano**, comprensivo del sedime del fabbricato, di mq. 373;
- **Ente Urbano** di mq. 45;
- **Bene comune non censibile**, terreno che si sviluppa lungo su i due lati del perimetro del fabbricato

Comune di Montefiascone (VT), diritti di piena proprietà di ***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	**26**	**106 sub. 1**	Via Poggetto 92/A Piano S1-T Bene comune non censibile	F/3	--	--	--
	26	**106 sub. 2**	Via Poggetto 92/A Piano S1	A/10	U	Superficie Catastale mq. 98	€ 929,62
	26	**106 sub.3**	Via Poggetto 92/A	C/6	8	Consis.	€ 45,45

			Piano S1			Mq. 47	
	26	**106 sub. 4**	Via Poggetto 92/A Piano T-1	A/7	2	Totale Mq. 262 escluse aree scoperte Mq. 250	€ 1.387,98
Terreni	**26**	**106** (ex 106/a)	--	--	Ente Urbano	03 are 73 ca	--
	26	**1202** (ex p.lla 109/b)	--	--	Ente Urbano	00 are 45 ca	--

CONSISTENZA del LOTTO UNICO come sopra identificato e descritto:

Quanto all'abitazione posta al piano T – H. ml. 2,78:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta abitazione

Piano T – H. media 2,90 m.

Salone	mq. 44,25
Pranzo	mq. 13,78
Cucina	mq. 13,59
Disimpegno	mq. 10,37
Studio	mq. 10,41
Ripostiglio	mq. 1,18
Bagno	mq. 7,08
Sommano	**mq. 100,66**

Superficie lorda abitazione mq. 111,26

Superficie netta accessori

Vano scala	mq. 5,00
Chiostro	mq. 3,92
Terrazzo	mq. 26,81
Sommano	**mq. 35,73**

Superficie lorda accessori mq. 36,62

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

Descrizione	**Coefficiente di ragguaglio %**	**Superficie netta**	**Superficie lorda**	**Superficie lorda ragguagliata**
Abitazione piano Terra	9	100,66	111,26	100,13

Accessori	35	35,73	36,62	12,81
TOTALE		**136,39**	**147,88**	**112,94**

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 112,94 che si arrotonda a mq. 113,00.

Quanto al magazzino soprastante l'abitazione posto al piano 1:

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino Piano 1- h. ml. 2,75

Disimpegno	mq.	11,11
Bagno 1	mq.	14,34
Bagno 2	mq.	5,45
Stanza 1	mq.	18,83
Stanza 2	mq.	11,19
Stanza 3	mq.	14,82
Stanza 4	mq.	14,91
Sommano	**mq.**	**90,65**

Superficie lorda piano 1 mq. 99,71

Superficie netta accessori

Vano scala	mq.	5,00
Chiostro	mq.	3,92
Balcone	mq.	9,20
Terrazzo	mq.	31,61
Sommano	**mq.**	**49,73**

Superficie lorda accessori mq. 52,23

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

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Magazzino piano 1	9	90,65	99,71	89,74
Accessori	35	49,73	52,23	18,28
TOTALE		**140,38**	**151,94**	**108,02**

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 108,02 che si arrotonda a mq. 108,00.

Quanto al magazzino posto al piano S1 (utilizzato come ufficio):

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta magazzino Piano S1- H. ml 2,97

Stanza 1/ingresso	mq.	23,40

Stanza 2	mq.	18,00
Stanza 3	mq.	25,33
Corridoio	mq.	5,52
Disimpegno	mq.	6,90
Bagno	mq.	3,77
Ripostiglio	mq.	2,00
Sommano	**mq.**	**84,92**

Superficie lorda piano 1 mq. 93,41

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

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Magazzino piano S1	9	84,92	93,41	84,07
TOTALE		**84,92**	**93,41**	**84,07**

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 84,07 che si arrotonda a mq. 84,00.

Quanto al garage posto al piano S1:
La consistenza desunta dal rilievo diretto è:
Superficie netta garage Piano S1- H. ml 2,97
Garage **mq. 43,65**

Superficie lorda garage mq. 48,00

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Garage piano S1	35	43,65	48,00	16,80
TOTALE		**43,65**	**48,00**	**16,80**

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 16,80 che si arrotonda a mq. 17,00.

RIEPILOGO SUPERFICI LORDE RAGGUAGLIATE MESSE A BASE DELLA STIMA:

- **Abitazione piano T mq. 113,00**
- **Magazzino/zona notte piano 1 mq. 108,00**
- **Magazzino piano S1 mq. 84,00**
- **Garage piano S1 mq. 17,00**

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 specifichi 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; 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, dati relativi al 1° semestre 2025; si è tenuto conto altresì delle quotazioni rilevate dalla Camera di Commercio e delle offerte delle agenzie Immobiliari.
Per l'abitazione al piano T detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 1.000,00

Pertanto euro 113,00 x mq. 1.000,00= **euro 113.000,00**
L'importo stimato per l'abitazione al piano T è pari a
Euro 113.000,00

Per il magazzino al piano 1 detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 800,00

Pertanto euro 108,00 x mq. 800,00= **euro 86.400,00**
L'importo stimato per il magazzino al piano 1 è pari a
Euro 86.400,00

Per il magazzino al piano S1 detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 700,00

Pertanto euro 84,00 x mq. 700,00= **euro 58.800,00**
L'importo stimato per il magazzino al piano 1 è pari a
Euro 58.800,00

Per il garage al piano S1 detto valore medio unitario, risulta essere di euro/mq 600,00

Pertanto euro 17,00 x mq. 600,00= **euro 10.200,00**
L'importo stimato per il magazzino al piano 1 è pari a
Euro 10.200,00

RIEPILO IMPORTI STIMATI:

- **abitazione piano T euro 113.000,00**
- **magazzino piano 1 euro 86.400,00**
- **magazzino piano S1 euro 58.800,00**
- **garage piano S1 euro 10.200,00**

Sommano euro 268.400,00

Dall'importo sopra stimano occorre detrarre:

- gli oneri per la sanatoria pari a Euro 3.000,00, come meglio specificato in risposta al quesito n. 9;
- il costo stimato per la servitù di passaggio sull'area di pertinenza pari a Euro 2.000,00;

pertanto € 268.400,00 - € 5.000,00 = € 263.400,00
che si arrotonda a € 263.000,00

Alla luce di quanto sopra, il valore dei beni del LOTTO UNICO da porre in vendita corrisponde a:
Euro 263.000,00
(diconsi Euro duecentosessantatremila/00)

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà del signor ***** per l'intera quota (1/1), siti nel comune di MONTEFIASCONE (VT), risulta essere:

LOTTO UNICO: Euro 263.000,00 per i diritti di piena proprietà;

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 - **alleghi** 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 si 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 - **alleghi** 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, 23 febbraio 2026

Il C.T.U.
Arch. Patrizia Loiali