TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n. 210/2025

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

per l'udienza del 23.09.2026

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 210/2025 [redacted] c/ [redacted]
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato CTU il 09/03/2026.
  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, <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 idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; ----------

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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; 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 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; 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 sevizio 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) 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 su internet); ----------

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

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

36) 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 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, insieme al custode, in data 13/04/2026 ha fatto il sopraluogo dell'immobile pignorato così da poter visionare il bene e i necessari rilievi planimetrici e fotografici.
Fatte poi le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e Comune di Sutri, 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 13/02/2026 a cura del notaio Candore Carmelo , 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 solo immobile costituito da un appartamento contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri al foglio 10, particella 449, subalterno 3, consistenza 5 vani, categoria catastale A2; rendita di Euro 464,81.
Proprietari dell'immobile per diritti pari a 1/2 ciascuno sono [redacted] nato in [redacted]

[redacted] La signora [redacted] è deceduta il [redacted], il relativo certificato di morte è in allegato (all. 5) per cui è stato proposto il ricorso ex art. 749 cpc per fissare un termine entro il quale accettare l'eredità da parte degli eredi, i quali non avendo accettato sono stati dichiarati dal Giudice in data 10/04/2025 decaduti dal diritto di accettare.
Successivamente con provvedimento del 22.05.2025 emesso dal giudice è stato nominato curatore della eredità giacente l'avv. Simone Rotellini.
La visura catastale storica dell'immobile, aggiornata alla data del 03/04/2026, è rimessa in allegato (all. n. 1).

Quanto al quesito n. 3

L'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita.
Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire la seguente continuità di provenienza nel ventennio:

- Alla data di trascrizione del pignoramento il sig. [redacted] nato in [redacted] è diventato proprietario per la quota di 1/2 e la sig.ra [redacted] è diventata proprietaria per la quota di 1/2 con atto di compravendita del 29/11/2007 a cura del notaio Fasani Luigi, in Roma (RM), n. 77747/18269 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 10/12/2007 ai nn. 23431/16231, da [redacted], c.f. [redacted] e [redacted]

- I sig.ri [redacted] erano venuti proprietari del bene pignorato in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 2/12 a favore della sig.ra [redacted] in virtù di certificato di denuncia successione in morte di [redacted] deceduto in data [redacted], registrata a Viterbo in data 04/09/1987 al n. 89 vol. 725, trascritto presso l'Agenzia dell'entrate in data 13/10/1987;

- per la quota di 5/12 ciascuno a favore dei sig.ri [redacted] e [redacted] con atto di compravendita del 09/05/1997 a cura del Notaio Benigni Giuiseppe di Viterbo (VT) n. 49986 di reprtorio, trascritto

presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 21/05/1997 ai nn. 5844/4602 dai sig.ri [redacted]

L'atto di provenienza agli esecutati e le note di trascrizione dell'atto ultraventennale e della successione 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 sottoscritto ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

L'ispezione ipotecaria aggiornata al 21/05/2025 è rimessa in allegato
(all. n. 3).

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

- Trascrizione del 13/10/1987 – RP 8865 - RG 11064
  Pubblico ufficiale ufficio registro Repertorio 89 del 04/09/1987
  Atto per causa morte – Certificato i denuncia successione
- Trascrizione del 21/05/1997 – RP 4602 - RG 5844
  Pubblico ufficiale Benigni Giuseppe Repertorio 49986 del 09/05/1997
  Atto tra vivi – Compravendita
- Iscrizione del 21/02/1998 – RP 276 - RG 1754
  Pubblico ufficiale Benigni Giuseppe Repertorio 51222 del 20/02/1998
  Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo.

  Documenti successivi correlati:

  a) Comunicazione n.28 del 07/01/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/12/2007.
  b) Cancellazione totale eseguita in data 08/01/2008 (art. 13, comma 8 – decies DL 7720067 – Art.40 bis Dlgs 385/1993).

- Trascrizione del 10/12/2007 – RP 16231 - RG 23431
  Pubblico ufficiale Fasani Luigi Repertorio 77747/18269 del 29/11/2007
  Atto tra vivi – Compravendita.

- Iscrizione del 10/12/2007 – RP 4492 - RG 23432

Pubblico ufficiale Fasani Luigi Repertorio 77748/18270 del 29/11/2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

- Trascrizione del 12/01/2026 – RP 197 – RG 222

Verbale di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Viterbo del 12 gennaio 2026 ai numeri 2227197 a favore di [redacted] e contro [redacted]

Quanto al quesito n. 5

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

Quanto al quesito n. 6

Gli esecutati alla data di acquisto dell'immobile erano sposati in regime di comunione legale dei beni, il matrimonio si è tenuto all'ambasciata portoghese di Roma in data10/12/1997, l'atto è stato trascritto al Comune di Sutri.

Dalle annotazioni sull'estratto si evince che la coppia si è separata il [redacted] e in data [redacted] è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

L'estratto di matrimonio è rimesso in allegato (all. n. 5).

Quanto al quesito n. 7

L'immobile pignorato risulta catastalmente così identificato:

Catasto fabbricati del Comune di Sutri (VT), Foglio 10 , p.lla 449, sub.3, abitazione di categoria A2, classe 1 , vani 5, Rendita 464,81.

Il sopra elencato bene risulta intestato a

- [redacted]

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà

e

- [redacted]

Confini: vano scala, altra abitazione, distacchi condominiali, salvo altri.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'appartamento pignorato è inserito in una palazzina di 4 piani fuori terra oltre al seminterrato, sita a Sutri in Via Ronciglione (catastalmente) ma di fatto in Via Ciro Nispi Landi n.35; l'abitazione è posta al piano primo.

Il contesto in cui è inserita la costruzione è quello di una lottizzazione di 3 palazzine A-B-C gemelle nelle vicinanze del centro storico del paese, sul progetto autorizzato la palazzina in oggetto è identificata con la lettera A.

Al piano rialzato, primo e secondo ci sono due appartamenti invece all'ultimo c'è un attico con lastrico solare.

La palazzina è priva di ascensore.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica su area comune.

La struttura della palazzina che risale agli anni settanta del millenovecento è mista in muratura e pilastri ; le facciate sono intonacate e tinteggiate, la copertura è a tetto con terrazza (lastrico solare).

L'appartamento è composto da pranzo/ soggiorno, cucina, due camera da letto, ingresso, disimpegno, bagno e due balconi.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica, idrica e gas.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene nella rete fognaria cittadina.

Il riscaldamento dell'appartamento è costituito da caldaia a gas metano con radiatori in alluminio; nel disimpegno è installato un ventilconvettore .

L'impianto elettrico è provvisto di quadro con differenziale di protezione.

Le pareti degli ambienti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica.

L'altezza di piano è di 2,80 m.

Le porte interne sono in legno; le finestre sempre in legno hanno un singolo vetro e le tapparelle sono in plastica.

Le superfici dei singoli locali sono le seguenti:

Soggiorno/Pranzo : La superficie è di 21,90 mq.

Cucina : La superficie è di 8,10 mq. Ingresso : la superficie è pari a 4,00 mq

Disimpegno : la superficie è pari a 5,65 mq

Bagno: la superficie è pari a 6,05 mq

Camera letto 1 : la superficie è pari a 14,60 mq

Studio : la superficie è pari a 8,11 mq

Camera letto 2 : la superficie è pari a 12,30 mq

Balconi : due balconi uno di superficie di 4,65 mq e l'altro di 7,93 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Da evidenziare che l'appartamento in oggetto allo stato attuale necessita di una ristrutturazione per la riparazione del bagno che presenta una perdita d'acqua e per la sostituzione di infissi e tapparelle che sono in un cattivo stato.
Da segnalare ch per la perdita del bagno si è dovuto chiudere il contatore e che la fornitura del gas attualmente risulta staccata inoltre da far presente che la cucina non è provvista di areazione permanente e che quindi la stessa dovrà essere realizzata.
Poi da riportare che la camera da letto, quella accanto al soggiorno, presenta tracce di umidità dovute ad una perdita d'acqua proveniente dal lastrico solare, da specificare che i lavori di riparazione del lastrico sono ad oggi iniziati e quasi terminati.
Invece poco tempo fa sono stati fatti altri lavori per la messa in sicurezza dell'intradosso dei balconi di tutta la palazzina e che però si dovrà ri intervenire per sistemarli completamente.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta non sufficiente e che attualmente si trova in uno stato di abbandono; invece lo stato generale della palazzina si può considerare medio.

CONSISTENZA IMMOBILE

L'appartamento in oggetto, considerando un coefficiente di differenzazione per i balconi pari allo 0,4, risulta avere una superficie utile complessiva di circa 85,74 mq.
Per una migliore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'elaborato grafico rimesso in allegato (all. n.4).

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'identificativo catastale del bene pignorato 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 rimane quello di abitazione civile in zona residenziale del comune di Sutri.

Quanto al quesito n. 14

CONFORMITA' URBANISTICA:

L'immobile pignorato risulta iniziato a costruire negli anni sessanta e finito a metà dei settanta.

Il Comune di Sutri per l'autorizzazione della palazzina ha rilasciato in data 31.08.1968 il Nulla Osta n. 414.

Da segnalare che riguardo il certificato di agibilità del 10 settembre 1977, dichiarato nell'atto di compravendita , dalla consultazione dei documenti forniti dall'ufficio tecnico, esso non è stato trovato; nelle carte è stato rinvenuto solo il certificato di agibilità di una palazzina gemella.

Copia del titolo abilitativo è rimesso in allegato (all. n. 6).

DIFFORMITA' URBANISTICA:

Dal confronto dello stato autorizzato con quello di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- nel locale pranzo – soggiorno sull'autorizzato è riportata una porta finestra a bandiera e una finestra, nella planimetria catastale del 20/09/1977 c'è una porta finestra e una finestra e invece nello stato di fatto ci sono 2 porte finestre.
- gli infissi allo stato di fatto tranne quello del locale studio e della cucina sono di dimensioni minore rispetto al progetto autorizzato, invece sulla planimetria catastale le dimensioni sono quelle dello stato di fatto.

Tali difformità sono presenti su tutta la palazzina quindi si deduce che queste modifiche sono state fatte in corso d'opera senza permesso di variante prima dell'accatastamento.

Le difformità sono comunque sanabili e la relativa pratica dovrà riguardare inevitabilmente l'intera palazzina.
Le spese per la conformità urbanistica e l'aggiornamento catastale a carico dell'immobile pignorato , comprensive di diritti, sanzioni e spese professionali, sono valutate in 2.000 euro.
Tale costo sarà decurtato dal prezzo a base d'asta.

Quanto al quesito n. 15

Non risulta presentata alcuna istanza relativa alla sanatoria urbanistica e all'aggiornamento della planimetria catastale.

Quanto al quesito n. 16

Dall'attestazione del Comune di Sutri risulta che l'immobile in oggetto non ricade nel Demanio di uso Civico.
L'attestazione la si rimette in allegato (all. n.7).

Quanto al quesito n. 17

La spesa condominiale annuale per la gestione e manutenzione, dal preventivo di gestione per l'anno 2026, risulta di 303,40 Euro .
Invece dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale risulta che a carico degli esecutati risulta un debito di 1.607,97 Euro relativo alle rate annuali regresse, poi abbiamo un altro debito per la messa in sicurezza dell'intradosso dei balconi pari a 66,22 Euro ed infine c'è da pagare per i lavori di riparazione del terrazzo che è di 258,12 Euro.
Quindi il totale da dare, escluso le spese fisse per l'anno 2026, è di 1.932,31 euro.

Quanto al quesito n. 18

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, 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 A2 : Foglio 10, p.lla 449 sub. 3.

Quanto al quesito n. 19

Quote di piena proprietà dell'immobile intestate a due distinti soggetti.

Quanto al quesito n. 20

L'appartamento attualmente risulta occupato dal figlio dell'esecutato.

Quanto al quesito n. 21

Attualmente l'abitazione risulta residenza del figlio dell'esecutato.

Quanto al quesito n. 22

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

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non gravi 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 ricade secondo il piano paesaggistico art.134 comma 1, lett. C, decreto legislativo 42/04, nel vincolo di protezione fiumi, interesse archeologico e insediamento urbano storico con termine compresi in una fascia della profondità di 150 mt.
Pertanto in caso di futuri abusi o modifiche occorrerà l'autorizzazione paesaggistica.

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 85,74 metriquadri, valutando equo e congruo il valore unitario dell'immobile in 980,00 euro/ al mq di s.u. , il valore complessivo è il seguente:
980 Euro/mq x 85,74 mq = 84.025 in cifra tonda 84.025 Euro

Spese per le difformità riscontrate : 2.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese:

84.025 – 2.000 = 82.025,00 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 etc, etc
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio
- indagine sulla stima dello stesso bene fatta da altri tecnici
- 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 immobiliare non può che essere quello 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 stata no contratti.

Il documento inviato dall'Agenzia lo si rimette in allegato (all. n.8).

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (seppur negativa) per ciascun 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 23/09/2026 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 23/09/2026, 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 delle 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.9).

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) Estratto di matrimonio – certificato di morte
6) Titolo abilitativo
7) Attestazione Comune Usi Civici
8) Verifica affitti
9) Documentazione fotografica
10) Ricevute trasmissione elaborato peritale alle parti e in cancelleria
11) 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. 23 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 15/06/2026

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