

ES. IMM. N. 192/2023

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ES. IMM. A CARICO DI:

-

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:  
PROFESSIONISTA DELEGATO:  
CUSTODE DELL'ES IMMOBILIARE:  
RGE:

GIUDICE FEDERICO BONATO  
ARCH. VALENTINA TRAPÈ  
DOTT. FELICE ARRIGA  
192/2023

Arch. Valentina Trapè



## Sommario

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO.....	2
OPERAZIONI PERITALI.....	2
RISPOSTE AI QUESITI.....	3 - 14
ALLEGATI.....	15

## 1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Come da incarico del G.E. Giudice Federico Bonato, notificatomi in data 24 novembre 2023, il giorno 24 novembre 2023 la sottoscritta CTU, Arch. Valentina Trapè, iscritta all'Albo degli Architetti PPC di Viterbo e Provincia al n. 655, nominata per l'esecuzione in epigrafe, si presentava presso il Tribunale di Viterbo - Sezione Esecuzione Immobiliare per l'accettazione dell'incarico nel quale veniva nominato come Custode Giudiziario Dott. Felice Arriga.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario Dott. Felice Arriga fissava un primo accesso per la data del 29 gennaio 2024; in tale data non è stato possibile accedere all'interno del compendio pignorato poiché il debitore non era presente. Come da verbale negativo redatto dal Custode quindi, non è stato possibile effettuare il sopralluogo in tale occasione.

Dopo contatti con la parte debitrice, viene fissato un secondo appuntamento in data 26 febbraio, in cui si è potuto procedere al rilievo materico e fotografico dell'unità pignorata.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Farnese acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Appresi i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti

#### Quesito n.1

*Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 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 sostitutivo 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.*

#### Risposta

La documentazione depositata agli atti relativa alle Procedura Esecutiva, copre con continuità i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (All. 1 Relazione Notarile).

#### Quesito n. 2

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

#### Risposta

Attraverso visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identifichino univocamente l'immobile pignorato.

#### Abitazione

- Comune di Farnese
- F 32 p.lla 379 sub. 6 cat. A/2, cl 2 rendita 322,79 Euro

#### Quesito n. 3

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

#### Risposta

Dalle ricerche effettuate, confrontando le visure storiche catastali, i dati riportati nella relazione notarile e consultando gli atti depositati presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare l'immobile nella sua storia ipotecaria (All. 2 Atti di provenienza):

- Al ventennio l'immobile era riportato nel NCEU al Foglio MU pc. 620 sub 6 era intestato per la piena proprietà a \_ nato a -
- A - era pervenuto per causa di morte di -, nata a - e deceduta il -, come da denuncia di successione n. -, trascritta d'ufficio a Viterbo il - al n. - del registro particolare

- Si precisa che alla de cuius l'immobile è pervenuto da - in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mario de Facendis del -
- In base alla nota di variazione per modifica di identificativo catastale ed allineamento mappe n. - in atti dal -, l'immobile si rileva identificato come Foglio 32 p.la 379 sub. 6, così come nell'attualità
- In virtù di atto a rogito del notaio Paola Lanzillo del - rep - si procede alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di -, la cui morte è avvenuta il -, in favore di -, nato a - il - relativamente all'immobile oggetto della presente procedura
- In virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Paola Lanzillo del -, l'immobile staggito passa dalla proprietà della ditta - alla ditta -, nato a - per la piena proprietà

#### Quesito n. 4

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

#### Risposta

Dal Certificato Notarile depositato in Atti e dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la seguente formalità pregiudizievole (All. 3 Visure Ipotecarie):

- TRASCRIZIONE del - - Registro Particolare - Registro Generale - Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio - del - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE del - - Registro Particolare - Registro Generale - Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio - del - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del - - Registro Particolare - Registro Generale - Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio - del - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del - - Registro Particolare - Registro Generale - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio - del - ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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;*

#### Risposta

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (All. 4 Documentazione catastale), più in particolare:

- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;

Quesito n. 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);*

Risposta

Il Signor - risulta coniugato con la Sig.ra -, nata a -, dal -, così come da estratto di matrimonio fornito dal settore Anagrafe del Comune di Farnese in data 27/01/2024 (Allegato 5 Estratto di Matrimonio)

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 idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta

L'accesso all'unità immobiliare è stato effettuato in data 26/02/2024 alle ore 12.00, alla presenza della scrivente CTU, del Custode Giudiziario Dott. Felice Arriga, del debitore esecutato Sig. - e della moglie Sig.ra -.

Trattasi di appartamento facente parte di una palazzina residenziale da n. 6 unità, situata al piano secondo della stessa e composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, due balconi su cui affacciano soggiorno e cucina. Dalla scala condominiale si accede alla terrazza al piano superiore, ad uso esclusivo dell'abitazione, regolarmente accatastata ma non riportata negli elaborati grafici della Licenza edilizia poiché non è presente una pianta delle coperture.

La palazzina è identificata attualmente al civico 161 mentre catastalmente è al civico 77b. Ciò è dovuto ad un aggiornamento della toponomastica non riportato sui dati catastali.

Si accede alla palazzina da via Colle San Martino, in fascia centrale a destinazione prevalentemente residenziale; buona prossimità a servizi pubblici, commerciali e verde pubblico.

Le finiture sono di qualità economica, pavimentazioni in gres, infissi in legno con vetro singolo. Riscaldamento con stufa a legna, acqua calda sanitaria con boiler ed elettricità autonoma. Gli appartamenti non costituiscono condominio pertanto l'esecutato riferisce di spese di carattere condominiale non presenti ad esclusione di quelle legate esclusivamente ai costi di gestione della luce della scala comune.

In fasi di sopralluogo la scrivente CTU ha proceduto alle rilevazioni materiche e fotografiche e, dal confronto con la planimetria catastale, ha potuto constatare una difformità interna costituita dalla demolizione di due tramezzi: uno tra corridoio di ingresso e soggiorno per l'ampliamento dell'apertura, ed uno di delimitazione del ripostiglio.

Catastalmente non sono presenti i balconi e gli stessi non sono rappresentati nelle piante riportate nella Licenza Edilizia reperita in fase di accesso agli atti. Tale difformità è dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione poiché osservando invece i prospetti nella stessa licenza edilizia, i balconi sono invece riportati.

(Allegato 6 Verbali di accesso al bene)

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

Risposta

Come precedentemente esposto, si rileva una difformità nella numerazione, la quale viene indicata catastalmente 77B mentre di fatto l'immobile si trova al n. 161. Da quanto riportato anche dagli uffici comunali, l'errore è dovuto ad un aggiornamento della toponomastica comunale non riportata ai dati catastali. Si legge infatti nell'atto di compravendita con cui il debitore in possesso del bene "piena proprietà del fabbricato ad uso abitazione nel Comune di Farnese in via Colle San Martino n. 77B, ora n. 161".

I dati indicati nel pignoramento individuano il bene in modo univoco.

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 possono 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;*

Risposta

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza è corrispondente ai dati catastali prodotti. Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano difformità nella distribuzione degli spazi interni così come descritti al quesito n. 7 ovvero: parziale demolizione del tramezzo divisorio tra corridoio di ingresso e soggiorno e demolizione del tramezzo del ripostiglio.

Non si rilevano ampliamenti debordanti su parti estranee al pignoramento (All. 7 Pianta).

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Risposta

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni né non pignorate. Non vi sono immobili contigui fusi con il bene pignorato.

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;*

Risposta

L'unità immobiliare pignorata non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, frazionata e/o ceduta a terzi.

Quesito n. 12

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta

Non è possibile procedere all'aggiornamento catastale, poiché le modifiche apportate richiedono il deposito in Comune di CILA in sanatoria, i quali costi verranno decurtati dalla valutazione finale.

Quesito n. 13

*Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Risposta

L'utilizzazione del bene è quella a destinazione abitativa.

Dall'analisi del piano regolatore generale del comune di Farnese, il bene ricade in zona B1 - ristrutturazione e trasformazione.

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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Risposta

A seguito di accesso agli atti effettuato in data 29/01/2024 presso gli uffici del Comune di Farnese, è risultato che l'immobile in cui è ubicato l'appartamento oggetto di perizia è stato costruito in forza di Licenza Edilizia n. 10 del 03/05/1960. È stato rilasciato anche certificato di abitabilità a decorrere dal giorno 01/01/1961. Come già esposto nella risposta al quesito n. 7, i balconi non sono rappresentati nelle piante riportate nella Licenza Edilizia reperita in fase di accesso agli atti. Tale difformità è dovuta presumibilmente ad un errore di rappresentazione poiché osservando invece i prospetti nella stessa licenza edilizia, si può notare che i balconi sono invece riportati. (Allegato 8 Conformità urbanistica)

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'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;

Risposta

Non sono state reperite in sede idi accesso agli atti istanze di condono.

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 pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta

Nel CDU fornito dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Farnese Arch. Alberto Lisoni si legge: "si attesta che, dallo studio sulla consistenza delle terre di uso civico sull'intero territorio di Farnese, prot. 2685 del 15.05.1997 redatta dal P.D. Luigi Ranucci, il terreno succitato non risulta gravato da usi civici in favore della popolazione del Comune di Farnese"

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;

Risposta

Le abitazioni della palazzina di cui fa parte l'appartamento pignorato non sono costituite in condominio, pertanto non sono presenti spese di carattere condominiale, né già deliberate così come descritte nel quesito.

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta

Per l'esecuzione immobiliare in oggetto è opportuno mantenere un unico lotto di vendita.

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta

Le unità pignorate risultano intestati catastalmente come segue

Lotto unico:

diritto di 1/1 piena proprietà a -  
nato a - il - CF -

Quesito n. 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 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 alle 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;*

Risposta

L'unità immobiliare risulta attualmente occupata dal debitore, proprietario in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Paola Lanzillo rep - del -, quindi anteriore alla data del pignoramento, notificato il 12/09/2023.

Quesito n. 21

*Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta

L'abitazione è attualmente occupata dal debitore e dal suo nucleo familiare.

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: 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);*

Risposta

Si veda la risposta ai due quesiti precedenti.

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;

Risposta

Non si rileva, attualmente, per l'immobile staggito, la presenza di vincoli come descritti nel quesito.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;

Risposta

Foglio 144 part. 373 sub 18 (appartamento)

Superficie commerciale

abitazione: mq 74,00                      coeff. 100%

balconi: mq 9,00                          coeff. 25%

terrazza: mq 47,00                        coeff. 25%

Superficie totale: 88 mq

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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [www.astegjudiziali.it](http://www.astegjudiziali.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico, procedendo ad un approfondito esame sui dati rilevati in annunci su siti di offerta immobiliare, valutazioni di uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare della CCIAA di Viterbo, i quali riportano per la zona in esame:

OMI - abitazioni civili - normale                      €/mq 500 - 750

CCIAA Viterbo - abitazioni abitabili:                      €/mq 500 - 550 (tendenza diminuzione)

Siti di offerta immobiliare - [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) - [www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) €/mq 500 - 750

Vendite forzate: non sono presenti immobili simili nella zona in esame

Considerando le caratteristiche del bene, il suo stato manutentivo, la posizione e la vicinanza al centro, è stato considerato un valore unitario pari ad € 500,00 al mq

Appartamento

per una superficie ragguagliata totale di mq 88,00

€/mq 500 \* mq 88 = € 44.000,00

Per la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, è stato considerato un costo forfettario di € 3.000, comprendenti costi di sanatoria, spese tecniche, agibilità ed aggiornamento catastale. pertanto il valore finale sarà

€ 41.000,00

Quesito n. 26

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

Risposta

Il settore più congruo in cui collocare il bene sul mercato è quello residenziale.

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;*

Risposta

A seguito di ricerche fatte presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non sono in essere contratti di locazione per il bene staggito (Allegato 10 sussistenza contratto di locazione)

Quesito n. 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);*

Risposta

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

Quesito n. 29

*Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'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;*

Risposta

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato. (Allegato 11 ricevute di consegna)

Quesito n. 30

*Depositati, 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;*

Risposta

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

Quesito n. 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;*

Risposta

la sottoscritta interverrà 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.

Quesito n. 32

*Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*

Risposta

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

Quesito n. 33

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

Risposta

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (All. 12 Documentazione fotografica).

Quesito n. 34

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

Risposta

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (All. 13 Quadro sinottico).

Quesito n. 35

*Alleggi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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;*

Risposta

Indice allegati:

1. Relazione notarile
2. Atti di provenienza
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione catastale
5. Estratto di matrimonio
6. Verbali di accesso al bene
7. Piante
8. Conformità urbanistica
9. Certificato di destinazione urbanistica
10. Sussistenza contratti di locazione

arch. Valentina Trapè

---

via Fiordini, 54d  
01027 Montefiascone (VT)

11. Ricevute di consegna
12. Documentazione fotografica
13. Quadro sinottico

Montefiascone lì 11/03/2024

Arch. Valentina Trapè

