

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

HOIST ITALIA SRL

contro

“omissis”

N° Ruolo Gen. **201/2024**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 12/06/2025

Giudice: **Dott. FEDERICO BONATO**

Custode Giudiziario: **Avv. Feliciani Fiorella**

(VERSIONE PRIVACY)

*Tecnico incaricato: Geometra Luca Sorbelli
iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Viterbo al N. 1138
C.F.: SRBLCU75P18G148J p.iva: 01608020564
con studio in Acquapendente (VT), Via Vittorio Veneto, 1/A
telefono: 0763/711206
fax: 0763/711206
cellulare: 3391214089
e-mail: geometralucasorbelli@gmail.com
PEC: luca.sorbelli@geopec.it*

INDICE

PREMESSA.....	3	<u>Quesito 18</u>	9
<u>Quesito 1</u>	3	<u>Quesito 19</u>	9
<u>Quesito 2</u>	3	<u>Quesito 20</u>	9
<u>Quesito 3</u>	3	<u>Quesito 21</u>	9
<u>Quesito 4</u>	4	<u>Quesito 22</u>	9
<u>Quesito 5</u>	5	<u>Quesito 23</u>	10
<u>Quesito 6</u>	5	<u>Quesito 24</u>	10
<u>Quesito 7</u>	5	<u>Quesito 25</u>	11
<u>Quesito 8</u>	7	<u>Quesito 26</u>	11
<u>Quesito 9</u>	7	<u>Quesito 27</u>	11
<u>Quesito 10</u>	7	<u>Quesito 28</u>	11
<u>Quesito 11</u>	8	<u>Quesito 29</u>	12
<u>Quesito 12</u>	8	<u>Quesito 30</u>	12
<u>Quesito 13</u>	8	<u>Quesito 31</u>	12
<u>Quesito 14</u>	8	<u>Quesito 32</u>	12
<u>Quesito 15</u>	8	<u>Quesito 33</u>	12
<u>Quesito 16</u>	8	<u>Quesito 34</u>	13
<u>Quesito 17</u>	8	<u>Quesito 35</u>	15

PREMESSA

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Federico Bonato, il sottoscritto Geometra Luca Sorbelli, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1138, ha provveduto a rispondere all'elenco dei quesiti postigli, previo sopralluogo e svolgimento dei necessari accertamenti di rito.

Oggetto di pignoramento è la *"la quota di 1/1 del diritto di proprietà del sig. "omissis", C.F. relativa agli immobili siti nel Comune di Viterbo – frazione Grotte Santo Stefano, via Della Vezza, n° 37 e precisamente:*

1. *Abitazione ai piani terra e primo, riportato al N.C.E.U. al foglio 38, particella 465, sub 3, zona censuaria 4, categoria A/2, classe 2, vani 5, r.c. euro 374,43, confinante su due lati con via Della Vezza, area scoperta (part. 634 stesso foglio), area scoperta stessa proprietà (particella 461 stesso foglio) e altro fabbricato (particella 464 stesso foglio).*

RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO

- 1) **Quesito 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.*

Risposta: è stata verificata la completezza della documentazione costituita dalla relazione notarile redatta in data 08/11/2024 a cura del Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone. La stessa è stata esaminata ed estratta in copia.

- 2) **Quesito 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 dell'esatta identificazione.*

Risposta: dalla verifica effettuata è emerso che i dati identificativi del fabbricato oggetto di pignoramento sono corretti sia a livello catastale sia nell'atto di pignoramento trascritto (allegato 2). Tuttavia a seguito del sopralluogo effettuato è stato rilevato che la porzione immobiliare oltre che sulla particella identificata al foglio 38, particella 465, sub 3, si estende anche sull'adiacente particella 635 stesso foglio, come in seguito descritto (allegato 1).

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

Risposta: sono indicati di seguito tutti i passaggi di proprietà riguardanti l'immobile pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento (allegato 6-7), nonché le variazioni catastali eseguite sul fabbricato:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Forlini Massimo di Roma in data 23/04/2003, rep. 40265, tra "omissis" (parte venditrice) e "omissis" (parte acquirente), riguardante gli immobili siti in Comune di Viterbo, Frazione di Grotte Santo Stefano, via Della Vezza n.37, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 38 particella 465, sub 1 (categoria A/4, classe 3, vani 2,5, r.c. euro 78,50) e sub 2 (categoria C/2, classe 2, 28 mq, r.c. euro 23,14).

Si elencano le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile:

- VARIAZIONE DEL PIANO TARIFFARIO del 01/01/1994 per l'immobile censito al foglio 38 particella 465 sub 2;
- VARIAZIONE DEL PIANO TARIFFARIO del 01/01/1994 per l'immobile censito al foglio 38 particella 465 sub 1;
- VARIAZIONE del 29/01/2008 Pratica n. VT0017517 in atti dal 29/01/2008 FUSIONE E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (n. 690.1/2008) da cui ne deriva l'immobile censito al foglio 38 particella 465 sub 3 (ex sub 1 e 2).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2009 Pratica n. VT0007353 in atti dal 20/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 633.1/2009) per l'immobile censito al foglio 38 particella 465 sub 3.
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie per l'immobile censito al foglio 38 particella 465 sub 3.

- 4) **Quesito 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).*

Risposta: si elencano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (allegato 5):

- Trascrizione a favore del 17/05/2003 – Registro Particolare 6701 Registro Generale 8425; Pubblico Ufficiale in Roma Forlini Massimo, repertorio 40265 del 23/04/2003. Atto di Compravendita - immobili siti in Viterbo – soggetto acquirente;
- Iscrizione contro del 04/08/2006 - Registro Particolare 2617 Registro Generale 15508; Pubblico Ufficiale Forlini Massimo, repertorio 43738/11070 del 31/07/2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobili siti in Viterbo – soggetto debitore;
- Iscrizione contro del 25/06/2012 - Registro Particolare 898 Registro Generale 8540; Pubblico Ufficiale Tribunale di Reggio nell'Emilia, repertorio 1988/2012 del 25/05/2012. Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - immobili siti in Viterbo – soggetto debitore;
- Trascrizione contro del 31/08/2012 – Registro Particolare 9734, Registro Generale 12298; Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 606 del 20/06/2012. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili- immobili siti in Viterbo;
- Trascrizione contro del 27/12/2016 – Registro Particolare 13119 Registro Generale 17778; Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, repertorio 1110 del 07/07/2016. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili- immobili siti in Viterbo;

- Trascrizione contro del 31/10/2024 – Registro Particolare 13700 Registro Generale 16955; Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo, repertorio 3186 del 14/10/2024. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili- immobili siti in Viterbo;

- 5) **Quesito 5:** *acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.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: è allegata la mappa catastale scala 1:2000 per la corretta identificazione dell'immobile (rappresentata nell'allegato 1). Analizzando tale documento emerge che parte dell'abitazione ricade sulla particella 635 catasto terreni. Tale particella non risulta tra quelle acquistate dall'esecutato, quindi non pignorata.

- 6) **Quesito 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).*

Risposta: sono state richieste le dovute certificazioni al Comune Viterbo (allegato 10).

- 7) **Quesito 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.*

Risposta: è stato eseguito l'accesso presso la porzione immobiliare pignorata alla presenza del custode Avv. Feliciani Fiorella in data 07/02/2025. La medesima si trova nel Comune di Viterbo, frazione di Grotte Santo Stefano, via della Vezza, civico 37 e risulta identificata al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 465, sub 3, Categoria A/4, classe 3, vani 6,5, r.c. euro 302,13.

Il sito si trova nella zona sud-est della frazione, a ridosso della Strada Provinciale principale n. 23.

La stessa fa parte dell'aggregato periferico dell'abitato in cui sono presenti edifici in gruppi sparsi con affacci su strade pubbliche e giardini privati.

Il compendio immobiliare è dislocato ai piani terra e primo.

L'abitazione nella sua interezza confina a sud ovest con la particella 464 (di proprietà "omissis"), a nord con le particelle 461 ("omissis") e 634 (ente urbano), via pubblica su due lati. Le ditte intestatarie sono state desunte dalla banca dati catastale.

È da precisare che l'abitazione nel suo complesso ricade, di fatto, oltre che sulle particelle 465 sub 3 catasto fabbricati (particella 465 catasto terreni) anche sulla particella 635 catasto terreni (ente urbano). È da sottolineare che la particella 635 non risulta citata in alcun atto di acquisto a favore del sig. "omissis".

Descrizione della porzione ricadente sulla particella 465:

Su tale particella è presente il portone d'ingresso principale, direttamente comunicante con la pubblica via, corrispondente al civico 37.

La struttura portante è costituita da muratura di blocchi di tufo irregolari con interposta malta cementizia, esternamente parzialmente intonacata. Il corpo di fabbrica è dislocato su due piani con solaio di calpestio del piano primo realizzato in travi principali e secondarie in legno, con sovrapposto perlinato. Il solaio di copertura, con geometria a capanna, risulta essere nella struttura identico a quello poc'anzi descritto, corredato da manto di copertura in tegole alla portoghese. È presente un lucernario dotato di infisso. Le gronde sul lato frontale e posteriore risultano essere in elementi di calcestruzzo prefabbricati e dotate da canali e pluviali in rame.

Gli ambienti si presentano parzialmente ultimati rispetto alla documentazione progettuale prelevata al Comune. In particolare, manca la completa realizzazione del bagno al piano superiore (sono presenti dei maiolicati su una porzione del medesimo ma è assente la tramezzatura di delimitazione, così come i sanitari). Al piano terra è completamente da attrezzare la parete adibita ad angolo cottura.

I pavimenti sono in cotto al piano terra e in tavole di legno al piano primo. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno, corredati da doppio vetro camera, con persiane anch'esse in legno. Non sono presenti porte interne. Non è stata rilevata la presenza di arredi di alcun tipo.

L'appartamento nella sua interezza è dotato degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento (alcune parti risultano da ultimare). Quest'ultimo è costituito da una caldaia a metano collocata esternamente al piano terra. Non risultano installati i termosifoni alle pareti. La superficie calpestabile della porzione immobiliare è pari a 38 mq., di cui 18 al piano terra e 20 al piano superiore. Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile superficialmente tinteggiato.

Il collegamento tra i piani sopra descritti è garantito da una scala ricadente sulla porzione immobiliare di cui alla particella 635, di seguito descritta.

Descrizione della porzione ricadente sulla particella 635:

Il manufatto ricadente sulla particella 635 è costituito da una struttura completamente nuova di legno lamellare (strutture verticali e orizzontali) sviluppantesi su due piani (terra e primo). I solai di piano e di copertura sono costituiti da un tavolato in legno poggiante sulle travi principali.

Il manto di copertura è realizzato in maniera analoga alla adiacente porzione insistente sulla particella 465. È presente un lucernario dotato di infisso.

Le due pareti che non confinano con i fabbricati sono costituite da grandi vetrate sostenute da telaio in acciaio.

La suddetta porzione immobiliare è di fatto parte integrante dell'unità abitativa vista nella sua interezza ed uso: a tale riguardo è da sottolineare che come già detto in precedenza la scala in acciaio e legno di collegamento tra i due livelli è posizionata nell'ambito della medesima. Allo stesso modo i solai del piano primo sono tra loro complanari e messi in comunicazione tramite delle aperture presenti sul muro di confine con la part. 465.

Al piano terra nello spazio delimitato dallo sviluppo della scala è presente un piccolo servizio igienico dotato dei sanitari di base e apparentemente funzionante, corredato da porta scorrevole a scomparsa in vetro satinato. Va rilevato che una porzione del piano terra è occupata da un arbusto a diretto contatto con il terreno sottostante il pavimento.

Il piano primo è costituito da un unico vano il cui pavimento in legno è interrotto a circa tre quarti dell'ambiente, per proseguire ad una quota inferiore costituita da una lastra di vetro calpestabile, poggiante su una trave in acciaio. Quest'ultima a sua volta è delimitata da una

balastra in ferro verniciato a protezione di una piccola zona priva di solaio e pertanto costituente un unico volume con il piano terra.

Entrambe le porzioni immobiliari si presentano in discrete condizioni di conservazione.

- 8) **Quesito 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: dalla verifica è emerso che la descrizione attuale del bene è conforme e consente la sua univoca identificazione. Il bene descritto nell'atto di pignoramento identifica solo la porzione ricadente sulla particella 465.

- 9) **Quesito 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.*

Risposta: si è provveduto a verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale: la descrizione del cespite riportata sull'atto di provenienza non è corrispondente in quanto sulla planimetria catastale è compresa anche la zona ricadente sulla particella 635. La planimetria catastale è corrispondente allo stato attuale dei luoghi. Si allega alla perizia un elaborato grafico esplicativo (ricompreso nell'allegato 1). Poiché l'unità pignorata così come trovasi attualmente non potrebbe essere autonomamente utilizzabile si renderebbe necessaria la creazione di una scala interna di collegamento tra i due livelli (piano terra e primo) praticando un'apertura nel solaio e la tamponatura delle aperture di collegamento ad oggi esistenti. Analogamente dovrebbe essere completamente separata anche la parte impiantistica. I costi stimati per realizzare quanto sopra descritto ammonterebbero ad una cifra pari a circa 10.000 euro, comprensiva di spese tecniche.

- 10) **Quesito 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.*

Risposta: l'identificativo catastale non include porzioni non pignorate. È da segnalare che la porzione immobile contigua (locali adiacenti) ricadente sulla particella 635 risulta fusa sul piano fisico con quello pignorato e riportata sulla planimetria catastale.

- 11) **Quesito 11:** *precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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'immobile staggito è derivante da un'unica consistenza.

- 12) **Quesito 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.*

Risposta: non si è provveduto a procedere alla redazione della planimetria catastale poiché si renderebbe necessaria la richiesta di idoneo titolo abilitativo per l'effettuazione dei lavori descritti al punto 9.

- 13) **Quesito 13:** *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Risposta: l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa.

- 14) **Quesito 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.*

Risposta: dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali è stato reperito come ultimo titolo edilizio la D.I.A. 594/07 (prot. 29547 del 02/08/2007) avente come oggetto lievi varianti a quanto autorizzato con il Permesso di Costruire n. P032/06 (modifiche interne e prospettiche di un fabbricato di civile abitazione già oggetto di ampliamento e ristrutturazione come da concessione edilizia n.8192 del 31/12/2002 e variante). Risulta altresì rilasciata la Concessione Edilizia n. 831 del 29/07/2003 (voltura). Dall'esame della documentazione ad essa allegata non sono emerse difformità. Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità in data 07/04/2008.

- 15) **Quesito 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.*

Risposta: non sono presenti agli atti richieste di Condonò Edilizio.

- 16) **Quesito 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.*

Risposta: è stata ottenuta la certificazione usi civici n° 13/2025 rilasciata da parte del Dirigente del Settore VII del Comune di Viterbo in data del 17/04/2025 (allegato 11), in cui si attesta che non è presente uso civico, censo o livello.

Dall'atto di provenienza si evince che il diritto sul bene pignorato è di piena proprietà.

- 17) **Quesito 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: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è quello medio per un'abitazione con caratteristiche simili e può essere quantificato in una cifra pari a €. 2000,00 annui, variabili in dipendenza dell'utilizzazione.

- 18) **Quesito 18:** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Risposta: Si esclude la possibilità di vendere in più lotti.

- 19) **Quesito 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 e 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.

Risposta: gli immobili risultano essere pignorati nella loro interezza e non divisibili in natura.

- 20) **Quesito 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.

Risposta: l'immobile è libero e non abitato dal proprietario. È stato acquisito il titolo legittimante il possesso costituito dall'atto di acquisto (allegato 6) ed accertato che lo stesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. È stato certificato dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate che non sono in essere contratti di locazione che riguardano gli immobili in questione con comunicazione in data 31/01/2025 (allegato 4).

- 21) **Quesito 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.

Risposta: il valore locativo del bene pignorato può essere quantificato in una cifra pari a €. 300/mese.

- 22) **Quesito 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 e 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: l'immobile non è occupato dal coniuge.

- 23) **Quesito 23:** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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: il bene pignorato non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali o usi civici, come si evince dalla certificazione usi civici n° 13/2025 rilasciata da parte del Dirigente del Settore VII del Comune di Viterbo in data del 17/04/2025 (allegato 11), in cui si attesta che non è presente uso civico, censo o livello

- 24) **Quesito 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 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.*

Risposta: si procede di seguito alla determinazione del valore dell'immobile, con il conteggio della superficie commerciale e dell'attribuzione del valore al metro quadrato:

PORZIONE IMMOBILIARE - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superf. mq.	Coeff. Ragg.	Superf. Raggiagliata
Abitazione piano primo e secondo	52,00	1,00	52,00
		totale mq.	52,00
CALCOLO DEL VALORE AL LORDO DELLE CORREZIONI			
Valore attribuito per metro quadrato		900,00 €	
Valore del fabbricato		46.800,00 €	

In lettere euro QUARANTASEIMILAOTTOCENTO/00.

Il valore immobiliare calcolato è riferito alla sola parte in proprietà, ricadente sulla particella 465.

Nell'attribuzione del valore al metro quadrato sono state altresì considerate le opportune riduzioni riguardanti l'ubicazione, lo stato d'uso e di manutenzione generale dell'immobile.

ONERI PER RENDERE AUTONOMA E FUNZIONALE LA PORZIONE IMMOBILIARE

Spese di adeguamento (vedi punto 9): €. 10.000,00

CALCOLO VALORE EFFETTIVO

€. 46.800,00-10.000,00 = €. 36.800,00

In lettere euro trentaseimilaottocento/00.

VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO UNICO

€. 46.800,00-10.000,00 = €. 36.800,00

In lettere euro trentaseimilaottocento/00.

- 25) **Quesito 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 astegiudiziare.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.*

Risposta: il criterio di stima adottato ai fini della determinazione del valore del bene è quello comparativo con immobili analoghi. A tale scopo sono state consultate le seguenti fonti: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, mediante consultazione dei dati accessibili sui siti dedicati, indagini di mercato supportate da professionisti e tecnici del settore. Sono state operate pertanto le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione delle attuali condizioni e dello stato di conservazione dell'immobile.

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

Risposta: considerato il periodo per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare, l'ubicazione in zona semiperiferica, le dimensioni dell'unità immobiliare, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono, a giudizio del sottoscritto, abbastanza discrete.

- 27) **Quesito 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: si veda a tale proposito quanto esposto al punto 20.

- 28) **Quesito 28:** *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni 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 Giustizia).

Risposta: con la presente viene fornito quanto richiesto nei termini suddetti.

- 29) **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 trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.*

Risposta: si provvederà all'invio a mezzo p.e.c., entro i termini e le modalità stabilite, copia dell'elaborato e dei relativi allegati ai creditori precedenti ed intervenuti e al custode, compreso il debitore.

- 30) **Quesito 30:** *depositi almeno 10 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 del 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 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.*

Risposta: si provvederà a depositare entro i termini e le modalità stabilite l'elaborato peritale integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico), completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in modalità telematica P.C.T. sia in forma cartacea.

- 31) **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.*

Risposta: il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per il giorno 12/06/2025, al fine di rendere eventuali chiarimenti riguardo al proprio incarico.

- 32) **Quesito 32:** *predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che 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.*

Risposta: è stato predisposto un estratto 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.

- 33) **Quesito 33:** *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale*

e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Risposta: si allega alla relazione documentazione fotografica comprendente rilievi interni ed esterni del compendio pignorato (allegato 9).

- 34) **Quesito 34:** *provvedere a 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 e al decreto di trasferimento.*

Risposta: si allega su apposito foglio a parte e in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi richiesti, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali (allegato 8).

- 35) **Quesito 35:** *alleggi alla relazione:*

- a) *planimetria del bene;*
- b) *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 e iscrizioni);*
- f) *copia atto di provenienza;*
- g) *quadro sinottico in triplice copia;*
- h) *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

Risposta:

Si allega alla relazione:

- Estratto di mappa catastale e planimetria catastale (allegato 1);
- Visure catastali attuali e storiche (allegato 2);
- Copia titoli edilizi e Certificato di Agibilità (allegato 3);
- Dichiarazione di inesistenza di contratto di locazione (allegato 4);
- Visura ipotecaria aggiornata (allegato 5);
- Copia atto di provenienza (allegato 6);
- Quadro sinottico in triplice copia (allegato 7);
- Documentazione fotografica (allegato 8);
- Certificazioni anagrafiche (allegato 9);
- Certificazione del Comune sull'esistenza di usi civici (allegato 10).

Acquapendente, lì 07/05/2025

Il C.T.U.
Geometra Luca Sorbelli

