

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Promossa da

LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

(omissis)

N° Ruolo Gen. **192/2024**

Data udienza di comparizione parti ex art. 569 c.p.c.: 05/03/2025

Giudice: **Dott. FEDERICO BONATO**

Custode Giudiziario: **Dott. Migliorati Roberto**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(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

PREMESSA.....	3
<u>Quesito 1</u>	3
<u>Quesito 2</u>	3
<u>Quesito 3</u>	3
<u>Quesito 4</u>	4
<u>Quesito 5</u>	5
<u>Quesito 6</u>	5
<u>Quesito 7</u>	5
<u>Quesito 8</u>	7
<u>Quesito 9</u>	7
<u>Quesito 10</u>	7
<u>Quesito 11</u>	8
<u>Quesito 12</u>	8
<u>Quesito 13</u>	8
<u>Quesito 14</u>	8
<u>Quesito 15</u>	8
<u>Quesito 16</u>	8
<u>Quesito 17</u>	8

<u>Quesito 18</u>	9
<u>Quesito 19</u>	9
<u>Quesito 20</u>	9
<u>Quesito 21</u>	9
<u>Quesito 22</u>	9
<u>Quesito 23</u>	10
<u>Quesito 24</u>	10
<u>Quesito 25</u>	11
<u>Quesito 26</u>	11
<u>Quesito 27</u>	11
<u>Quesito 28</u>	11
<u>Quesito 29</u>	12
<u>Quesito 30</u>	12
<u>Quesito 31</u>	12
<u>Quesito 32</u>	12
<u>Quesito 33</u>	12
<u>Quesito 34</u>	13
<u>Quesito 35</u>	15



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 *“proprietà di “OMISSIS” sulla porzione immobiliare sita in Comune di Faleria (VT), via delle Cascine, n° 34 e precisamente:*

1. *Abitazione ai piani terra, primo e secondo, confinante con via delle Cascine, distacco esterno e altre abitazioni riportato al N.C.E.U. al foglio 13, particella 707. Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91.*

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 03/10/2024 a cura del Notaio Niccolò Tiecco di Perugia. 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).

- 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:

- Dichiarazione di Successione Modificativa n. 27 volume 9990 del 03/02/2022, presentata dalla curatela dell'eredità giacente di “OMISSIS”, riguardante l'immobile sito in Comune



di Faleria, via delle Cascine, 34, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707. Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;

- Dichiarazione di Successione n. 2369 volume 9990 del 20/08/2013 per causa di morte del sig. "OMISSIS", defunto in data 02/09/2012, riguardante l'immobile sito in Comune di Faleria, via delle Cascine, 34, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707. Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Cerini Claudio di Roma in data 29/10/2010, rep. 214552/63987, tra la "OMISSIS" (parte venditrice) e i signori "OMISSIS" (parte acquirente), riguardante l'immobile sito in Comune di Faleria, via delle Cascine, 34, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707. Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuliani Pietro Lelio di Viterbo in data 20/07/1993, rep. 21125, tra il sig. "OMISSIS" (parte venditrice) e la signora "OMISSIS" (parte acquirente), riguardante l'immobile sito in Comune di Faleria, via delle Cascine, 34, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707. Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;

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

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2010 Pratica n. VT0093171 in atti dal 19/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6795.1/2010), Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707, Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;
- VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERVI E DESTINAZIONE D'USO del 19/06/2009 Pratica n. VT0097544 in atti dal 19/06/2009 (n. 8652.1/2009), Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707, Categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91;
- VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707, Categoria C/6, classe 1, mq. 74,00, r.c. L. 118,40;
- IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987, Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707, Categoria C/6, classe 1, mq. 74,00, r.c. L. 111;

- 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 del 02/10/2024 – Registro Particolare 12304, Registro Generale 15197; Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Unep c/o del Tribunale Civile di Viterbo, repertorio 2918 del 24/09/2024. Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- Rettifica a trascrizione del 27/09/2022 - Registro Particolare 12387, Registro Generale 15467, Pubblico Ufficiale di Viterbo repertorio 27/9990 del 03/02/2022. Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.

- Trascrizione del 10/12/2013 - Registro Particolare 11947 Registro Generale 15555; Pubblico Ufficiale di Viterbo repertorio 2369/9990 del 20/08/2013. Atto per causa di morte - certificato di denunciata successione.
- Iscrizione del 08/11/2010 - Registro Particolare 3393 Registro Generale 18725; Pubblico Ufficiale Cerini Claudio, repertorio 214553/63988 del 29/10/2010. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- Trascrizione del 08/11/2010 - Registro Particolare 12369 Registro Generale 18724; Pubblico Ufficiale Cerini Claudio, repertorio 214552/63987 del 29/10/2010. Atto tra vivi - compravendita;
- Trascrizione del 29/07/1993 - Registro Particolare 7672 Registro Generale 9647; Pubblico Ufficiale Giuliani Pietro Lelio, repertorio 21125 del 20/07/1993. Atto tra vivi - compravendita.

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).

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 stati acquisiti i certificati richiesti (allegato 12).

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 Dott. Roberto Migliorati in data 21/01/2025. La medesima si trova nel Comune di Faleria (VT), via delle Cascine, civico 34 e risulta identificata al Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 707, categoria A/3, classe 1, vani 4, r.c. euro 216,91.

Il sito si trova in zona semiperiferica rispetto al centro storico di Faleria, a ridosso della Strada Provinciale n. 79.

La stessa fa parte dell'aggregato di abitato in cui sono presenti edifici in linea aventi due pareti in comune, una con affaccio su strada pubblica e una su distacco con altre abitazioni. Il compendio immobiliare è dislocato ai piani terra, primo e secondo (sottotetto).

L'appartamento confina a nord con la particella 706 (di proprietà "OMISS/S"), a sud con la particella 711 (di proprietà "OMISS/S"), stesso foglio. Confina inoltre ad ovest con altro foglio, si trova infatti al confine del foglio 13, ad est con strada comunale via delle cascine. Le ditte intestatarie sono state desunte dalla banca dati catastale.

All'abitazione si accede tramite un'area scoperta esclusiva di circa 40 mq., corredata da cancello in ferro carrabile da via delle Cascine 34; la stessa risulta quasi interamente piastrellata e delimitata ai lati da muretti con sovrastate ringhiera in ferro.

La struttura portante del complesso è in muratura di blocchi di tufo irregolari con interposta malta cementizia. I solai di piano sono realizzati in legno e laterizio, così come quello di copertura del tipo a capanna. Quest'ultimo risulta essere corredato da manto di copertura in tegole alla romana e coppi. Le gronde presenti sui lati est ed ovest sono costituite da limette in legno con sovrastanti elementi in laterizio, corredate da canali e pluviali in rame.

Tutti i piani dell'appartamento sono internamente collegati da rampe di scale realizzate in cemento armato.

Gli ambienti interni sono rifiniti in parte con intonaco civile superficialmente tinteggiato e in parte con tufo faccia vista.

I pavimenti sono al piano terra e primo in piastrelle di gres, al piano secondo in cotto. I due bagni sono dotati di tutti i sanitari, con pareti rivestite in maioliche e pavimento in piastrelle di gres. Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in PVC finto legno, corredate da doppio vetro camera, con grate e cancelli in ferro.

Le porte interne sono del tipo in legno.

L'appartamento è dotato degli impianti elettrico ed idraulico. A tutt'oggi l'immobile è mancante di impianto di riscaldamento, tuttavia si deduce dal sopralluogo effettuato che esiste predisposizione per allaccio caldaia e radiatori.

L'appartamento è corredato in corrispondenza dei piani primo e secondo da un piccolo balconcino e una terrazza svolgentesi sul lato est, corredate da ringhiere in ferro battuto. Il pavimento dei terrazzi è costituito da piastrelle in gres.

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 84 mq., quella delle terrazze è pari a circa mq. 7.

Al piano terra si rileva un vano ad uso cucina/soggiorno in cui è presente una cucina in muratura, un bagno e una cantina scavata nel masso; il piano primo è composto da un unico vano attualmente privo di suppellettili; il piano secondo da una camera da letto e un bagno. Nella planimetria catastale agli atti non si rilevano differenze rispetto allo stato di fatto e al progetto autorizzato.

La porzione immobiliare si presenta in scadente stato 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.

- 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 è corrispondente.

Dal sopralluogo eseguito non sono state rilevate difformità.

- 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.

- 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 è stato necessario procedere a redazione o eventuali correzioni della planimetria catastale poiché l'unità immobiliare rappresentata corrisponde alla realtà.

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

Risposta: l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa in quanto l'edificio ricade in "Zona B – sottozona B2";

- 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 sono stati reperiti il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 10 del 12/06/2009 ("Progetto in sanatoria per cambio di utilizzo fabbricato da cascina ad abitazione"). (allegato 3)

Dall'esame della documentazione ad essa allegata non sono emerse difformità. Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

- 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 dichiarazione rilasciata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria in data 03/02/2025 (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 dai proprietari. 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 24/01/2025 (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 o ex coniuge del debitore.

- 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 da dichiarazione rilasciata da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria in data 03/02/2025 dietro richiesta formulata in data 18/12/2024.

- 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:

PORZIONI IMMOBILIARI - CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Abitazione piano terra	32,00	0,70	22,40
Abitazione piano terra-retro	22,00	0,30	6,60
Terrazzo piano primo	2,00	0,30	0,60
Terrazzo piano secondo	5,00	0,30	1,50
Area esterna esclusiva	40,00	0,20	8,00
		totale mq.	108,10
CALCOLO DEL VALORE AL LORDO DELLE CORREZIONI			
Valore attribuito per metro quadrato		500,00 €	
Valore del fabbricato		54.050,00 €	

In lettere euro cinquataquattromilacinquanta/00.

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.

Tale valore è da considerarsi al lordo delle spese per la richiesta di agibilità (ad oggi comunque non necessaria ai fini della vendita del compendio immobiliare).

ONERI PER RICHIESTA AGIBILITÀ

Spese tecniche e generali per la S.C. per l'Agibilità: €. 2.000,00

CALCOLO VALORE EFFETTIVO

€. 54.050,00-2.000,00 = €. 52.050,00

In lettere euro cinquantaduemilacinquanta/00.

VALORE DEFINITIVO DEL LOTTO UNICO

€. 54.050,00-2.000,00 = €. 52.050,00

In lettere euro cinquantaduemilacinquanta/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 d'espansione, le dimensioni dell'unità immobiliare, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato sono, a giudizio del sottoscritto, abbastanza scarse.

- 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 procedenti 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 procedenti ed intervenuti e al custode. Al debitore sarà inviata l'intera documentazione tramite raccomandata A/R.

- 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 05/03/2025, 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 10).

- 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 9).

- 35) **Quesito 35:** *allegghi 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);
- Visura catastale storica (allegato 2);
- Copia della concessione o della licenza edilizia (allegato 3);
- Dichiarazione di inesistenza di contratto di locazione (allegato 4);
- Visura ipotecaria aggiornata (allegato 5);
- Copia atto di provenienza (allegato 6);
- Copia atti provenienza oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (allegato 7);
- Nota di trascrizione Dichiarazione di Successione di "OMISSIS" e dichiarazione di successione Modificativa (allegato 8);
- Quadro sinottico in triplice copia (allegato 9);
- Documentazione fotografica (allegato 10);
- Certificazione del Comune sull'esistenza di usi civici (allegato 11).
- Certificazioni anagrafiche (allegato 12);

Acquapendente, lì 28/01/2025

Il C.T.U.
Geometra Luca Sorbelli

civ. 34

N. 96

Scala 1:200

ALLEGATO 1



ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2025

Data: 14/01/2025 Ora: 16.17.54
Visura n.: T333252 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FALERIA (Codice: D475) Provincia di VITERBO Foglio: 13 Particella: 707
Catasto Fabbricati	

INTESTATI	
1	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con
2	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	707				A/3	1	4 vani	Totale: 103 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 216,91	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA DELLE CASCINE n. 34 Piano T-1 - 2												
Notifica				Partita				Mod.58		-		
Annotazioni												
-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D475 - Foglio 13 - Particella 707



Direzione Provinciale di Viterbo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2025

Data: 14/01/2025 Ora: 16.17.54
Visura n.: T333252 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2010

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	707				A/3	1	4 vani		Euro 216,91	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2010 Pratica n. VT0093171 in atti dal 19/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6795.1/2010)
Indirizzo			VIA DELLE CASCINE n. 34 Piano T-1-2									
Notifica			Partita			Mod.58						
Annotazioni			-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/1994)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune-D475 - Foglio 13 - Particella 707

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/06/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	707				A/3	1	4 vani		Euro 216,91	VARIAZIONE del 19/06/2009 Pratica n. VT0097544 in atti dal 19/06/2009 AMPL., VAR. DEST. USO, DIVERSA DIST. (n. 8652.1/2009)
Indirizzo				VIA DELLE CASCINE n. 34 Piano T-1 - 2								
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	707				C/6	1	74 m²		L. 118.400	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				PIAZZA SAN NICOLA n. 60 Piano T-11								

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/01/2025

Notifica	Partita	686	Mod.58	-
----------	---------	-----	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		13	707				C/6	1	74 m²		Euro 0,06 L. 111	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo					PIAZZA SAN NICOLA n. 60 Piano T. 1							
Notifica					Partita		686		Mod.58			

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/10/2010 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 214552 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12369 1/2010 Reparto PI di VITERBO in atti dal 08/11/2010			

Situazione degli intestati dal 20/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 29/10/2010
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 20/07/1993 Pubblico ufficiale P.L. GIULIANI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 21125 - COMPRAVENDITA Volture n. 5563 1/1993 in atti dal 07/02/1997			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/07/1993
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).