

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 54/2025

.....

contro

.....

Avv. Brenciaglia Stefano (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Federico Bonato

1. PREMESSA

Premesso che:

- è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare n.

54/2025,

.....

.....

.....

..... contro

- convocazione del 03/06/2025 con nomina del Custode Avv. Brenciaglia Stefano e del sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta

(All. 1);

- il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito in via telematica in data 21/05/2025

(All. 2);

- ha visionato e di conseguenza salvato dal sito istituzionale la documentazione necessaria per la redazione della consulenza tecnica, costituita da :

- Istanza di Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili

c. Atto di pignoramento Immobiliare

d. Atto di precetto

e. Contratto di finanziamento;

f. Certificato Notarile;

g. Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

- nella stessa seduta venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed 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;
- 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 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calestabile) in mq., confini e dati catastali, ubicazione catastale ed uso esclusivo personale o vietato o no, con

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

catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

- 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 nel 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;
- 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 l'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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'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 per art. 46, comma quinto del decreto del

Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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;

19) dica se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, 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;

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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso, in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e 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 ottenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, eccetto l'esistenza di vincoli oneri di natura ripubblicazione in un giornale o in un'opera di interesse storico o artistico, ovvero

saranno cancellati risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

27) segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;

29) invii, a mezzo 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 i creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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 ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventualmente noto al

proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell' esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le 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 quest'ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;

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

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

36) allegghi alla relazione :

- a. la planimetria del bene
- b. la visura catastale attuale
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- in data 08 luglio 2025 alle ore 10,00 è stato effettuato un sopralluogo, con il custode avv. Stefano Brenciaglia presso l' immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sito in Monterosi (VT) Via Valle di Santa Maria (ora Via Terre dei Consoli n. 1) int 14/b Lottizzazione Terre dei Consoli Lotto B, nel quale si è proceduto alle misurazione, effettuando le fotografie necessarie per la descrizione degli immobili; al termine del

sopralluogo, effettuato in presenza del signor (affittuario), è stato firmato
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
il verbale di sopralluogo (Alleg. 3) a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- in data 09 luglio 2025 , il sottoscritto richiedeva tramite pec all' Ufficio Tecnico del Comune di Monterosi sia la documentazione tecnica per verificare la legittimità del fabbricato e sia il rilascio di un certificato attestante l'esistenza di usi civici ;
- in data 17 luglio 2025 il sottoscritto si recava presso l'Archivio Notarile di Roma (RM) per richiedere copia degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di esecuzione;
- nella stessa data venivano richiesta per pec sia al Comune di Monterosi e sia al Comune di Roma i certificati di residenza , di matrimonio e stato civile nonché l'estratto di nascita della

signora

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

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.”

La documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. presente negli atti di causa risulta essere completa in quanto sono regolarmente presenti (All. 4):

- Istanza di vendita dei beni pignorati;
- Nota di trascrizione reg. gen. n. 5761 reg. part. n. 4438 del Verbale di pignoramento immobili
- Atto di pignoramento Immobiliare
- Atto di precetto
- Contratto di mutuo di finanziamento;
- Certificato Notarile;
- Compiti dell'esperto ex art. 569 c.p.c..

Dalla suddetta documentazione di desume quanto segue:

Beni oggetto di esecuzione immobiliare

- **Abitazione** sita nel Comune di Monterosi (VT) Via Santa Maria snc (indirizzo attuale Via Terre dei Consoli n. 1 int. 14/B lotto B) al piano seminterrato, terra e primo censito al C.E.U. al foglio 5, particella 649 graffata con la particella 633 sub 4 cat. A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita catastale €. 795,34;
- 4
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Intestazione catastale:

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 della esatta identificazione".

Sono state fatte le visure catastali aggiornate e copia delle planimetrie depositate in Catasto che si allegano alla presente perizia (All. 5).

QUESITO 3

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

Dall' ispezione ipotecaria effettuata presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate , dalla relazione Notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) e dalla ricerca effettuata presso l'archivio notarile di Roma (All. 6) risulta che i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di proprietà anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento , sono i seguenti:

- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 84865/42966 in data 12 novembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Misurale Maurizio di Roma (RM) del 06 novembre 2007, numero di repertorio 180261/61456, a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 2696/1897 in data 20 gennaio 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Misurale Maurizio di Roma (RM) del 30 dicembre 2003, numero di repertorio 160455/47183, a favore di per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro..... , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto, tra l'altro, la maggiore consistenza del suolo su cui insiste l'immobile di relazione.

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)”.

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.15550/11247 in data 20 marzo 2025, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Viterbo del 05 marzo 2025, numero di repertorio 749, a favore di

.....
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.84866/25365 in data 12 novembre 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Misurale .Maurizio di Roma (RM) del 06 novembre 2007, numero di repertorio 180262/61457.....

.....
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

QUESITO 5

“acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga per la corretta identificazione del bene ed 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”.

Tale quesito non è inerente all'esecuzione in quanto trattasi di fabbricato e non di terreno.

QUESITO 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 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 misura camerale (nel caso l'esecutato sia un imprenditore)”.

Dalla consultazione dei registri dello stato civile del Comune di Monterosi (VT) e del Comune di Roma (RM) del soggetto esecutato, dal certificato di residenza e stato di famiglia richiesti

presso l'Ufficio Anagrafe (All. 7) è emerso che la signora

- risulta essere nata a

- non risulta coniugata;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- risulta essere residente nel Comune di

- risulta essere residente in Via

QUESITO 7

"descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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..)"

Localizzazione e descrizione degli immobili

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un villino, con relativo giardino di pertinenza, costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano primo sottostrada (S1) facenti parte di un complesso immobiliare (Comparto B), costituito da una serie di villette a schiera, con percorsi pedonali e carrabili comuni, per il quale sono state rilasciati i permessi a costruire, n. 5 del 16/03/2005 e successiva variante con permesso a costruire n. 6 del 11/04/2006 (All. 8).

L'abitazione è così composta:

- piano terra costituito da soggiorno, cucina, bagno della superficie utile di mq. 37,20 con sup. lorda interna di mq. 42,80 e da due portici della superficie utile di mq. 21,55;
- piano primo costituito da due camere da letto, due bagni, un disimpegno della superficie utile di mq. 36,00 con sup. lorda interna di mq. 42,40 e due balconi della superficie utile di mq. 18,40;
- piano primo sottostrada costituito da una cantina, una lavanderia, un bagno, un disimpegno ed un Garage della superficie utile di mq. 60,75 con sup. lorda interna di mq. 68,60;
- completa l'unità immobiliare un ampio spazio aperto ad uso giardino di circa mq. 300,00.

Internamente l'immobile risulta completamente rifinito con pavimenti in monocottura al piano terra e primo seminterrato e parquet al piano primo, infissi in legno e persiane in ferro.

L'impianto di riscaldamento è garantito dalla caldaia a metano situata esternamente nel portico posteriore al piano terra.

La superficie utile complessiva è di mq. 70,40 mentre quella lorda interna, comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo) è di mq. 73,60 circa; l'altezza utile interna è di ml. 2,70.

La superficie complessiva dei portici è di circa mq. 35,70

La struttura portante dell'intero complesso immobiliare è costituita da pilastri, pareti perimetrali e solaio del piano primo seminterrato in c.a.; mentre la struttura dell'abitazione soprastante è in muratura

di poroton con solaio in latero cemento.

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

Per l'intero comparto è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. 10657 del 04/11/2008 (All. 9).

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 nel 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”.

Dall' esame dello stato dei luoghi e dalle descrizioni in atti si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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 l'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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uso”.

Dal rilievo effettuato sul luogo (elaborato grafico redatto dal sottoscritto - All. 10), l'immobile risulta completamente rispondente all'accatastamento (con una piccola dimenticanza in quanto il pilastro circolare al piano terra non è stato rappresentato in pianta) ma con difformità rispetto al progetto allegato al permesso a costruire in variante n. 6 del 11/04/2006 (All. 8).

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”.

Non vi sono porzioni aliene, comuni e non pignorate all' immobile pignorato, ne esistono altresì immobili contigui fusi sul piano fisico allo stesso.

QUESITO 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”.

L'attuale consistenza dell'unità immobiliare non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma corrisponde esattamente alla situazione di progetto.

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".

Come già descritto al punto 9, dalle misurazioni e dalla restituzione grafica fatta dal sottoscritto

l'immobile risulta conforme all'accatastamento (con una piccola dimenticanza in quanto il pilastro circolare al piano terra non è stato rappresentato in pianta) .

QUESITO 13

"indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale".

Il fabbricato oggetto di esecuzione ha destinazione residenziale e ricade all'interno del Comparto B facente parte del Piano di Lottizzazione convenzionato denominato *"Progetto convenzionato di recupero e qualificazione ambientale con impianti sportivi, servizi e residenze"*.

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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato".

Per l'intero comparto e quindi per il fabbricato oggetto di esecuzione, sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- permesso a costruire, n. 5 del 16/03/2005;
- permesso a costruire in variante n. 6 del 11/04/2006.

Per l'intero comparto è stato rilasciato il certificato di agibilità prot. 10657 del 04/11/2008 (All. 9).

Come già descritto al punto 9, dalle misurazioni e dalla restituzione grafica fatta dal sottoscritto

l'immobile risulta conforme all'accatastamento (con una piccola dimenticanza in quanto il pilastro circolare al piano terra non è stato rappresentato in pianta) . mentre risulta difforme, soprattutto al

piano primo, rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al permesso a costruire in

variante n. 6 del 11/04/2006 (All. 8).

Tali difformità possono essere sanate mediante una scia alternativa al permesso a costruire in

Sanatoria con pagamento di sanzione pecuniaria e successiva variazione catastale solo per il pilastro

circolare non rappresentato nel piano terra.

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. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale del notaio. È vietata la ristampa, la riproduzione o l'uso commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 16

(All. 11).

QUESITO 17

gestione con due regolamenti di condominio (Comunione e Comparto B).

La Comunione

Le spese della Comunione calcolate sull'ultimo bilancio approvato ammontano a: **€ 600/700 annui**

divisi in 4 rate.

Queste possono variare anche di parecchio in base ai consumi idrici, in quanto il consumo di acqua si paga alla Comunità e la tariffa si determina ogni anno in base oltre che ai consumi alle spese di manutenzione dell'impianto (come da regolamento).

In questo momento sono attive diverse cause di opposizione a decreto e attività esecutive.

Comparto B

Da regolamento sul comparto gravano le spese di manutenzione dei giardini, la luce, l'acqua irrigua delle parti comuni che si paga alla Comunità, l'assicurazione, la manutenzione del sistema antincendio e di tutte le parti comuni. Attenzione all'autorimessa, nella intercapedine dell'immobile e nell'autorimessa ci sono delle precise regole da rispettare per le norme antincendio essendo l'autorimessa del comparto enorme.

Nell'autorimessa può essere ricoverata una sola automobile, non possono essere installate stigliature e conservati alcun tipo di materiale infiammabile, la porta di collegamento con l'appartamento deve essere mantenuta antincendio, non si possono creare nessun tipo di collegamento (fori finestrelle ecc) con il resto dell'appartamento per non mettere in contatto un locale soggetto ad antincendio con il resto della abitazione. Se l'appartamento è dotato accanto al locale garage di una intercapedine con griglia di areazione nell'autorimessa ed una nel giardino della villa, lo spazio deve essere lasciato libero, non può essere utilizzato come ripostiglio e soprattutto non possono essere chiuse le due griglie di areazione né in giardino né in garage, altrimenti si compromette il rinnovo della certificazione antincendio.

La spesa media annua (escluso manutenzioni eventualmente deliberate dall'assemblea o necessarie per la manutenzione dell'antincendio) è di € 1.200/1.300 annui divisi in 4 rate.

In questo momento è attiva una causa in appello nei confronti del costruttore per dei vizi sull'impianto fognario.

QUESITO 18

"dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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".

Trattasi di lotto unico .

QUESITO 19

"dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo o pubblicando l'ufficiale che si esclude l'operazione vietata al regolamento allegando alla relazione estimativa la relazione di formazione del lotto) o altrimenti, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

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".

L'immobile risulta pignorato per intero.

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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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".

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. con regolare contratto di locazione datato 28/04/2016 stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Marco Papi di Roma rep. 133561/44232 registrato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 03/05/2016 serie 1T trascritto il 10/05/2016 al n. 21794 del Registro Generale e al n. 14790 per la durata di anni 11 decorrenti dal 01/05/2016 al 30/04/2027 con il canone di locazione pari ad €. 5.400,00 annui . Successivamente con Atto modificativo di contratto di locazione del 11/09/2020 ,a rogito Notaio Marco Papi di Roma rep. n. 140040 atto n. 48455 registrato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 16/09/2020 serie 1T n. 23024 annotato il 21/09/2020 al n. 37477, le parti hanno concordato di prolungare il contratto fino alla scadenza del 30/04/2032 con rinnovo automatico di altri 16 anni e di ridurre il canone annuale da €. 5.400,00 annui a €. 3.600,00 annui a decorrere dal mese di ottobre 2020 (All. 12). Si ritiene congruo il canone annuale da versare.

QUESITO 21

"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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, nm. 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".

Vedi quesito n. 20

QUESITO 22

"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ottenuta 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)".

Vedi quesito n. 20 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 23

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza dei vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati 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".

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità nè diritti demaniali e/o usi civici.

QUESITI 24

"determini il valore dell'immobile;nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per l'eventuali spese condominiali insolute".

Determinazione valore di stima

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate al II° semestre 2024 e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al II° semestre 2024 (All. 14) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Viterbo (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- **Agenzia Entrate 2° sem. 2024**

- a. Ville e villini (stato conservativo ottimo) da €/mq. 1.350,00 e i €/mq. 2.000,00;
- b. Ville e villini (stato conservativo normale) da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.350,00;

- **Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 2° sem 2024**

- a. abitazioni ristrutturate da €/mq. 1.500,00 e i €/mq. 1.800,00;
- b. abitazioni in buono stato abiliabili ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 700,00 e i €/mq. 900,00;

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile nella fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

LOTTO UNICO - Abitazione

CONSISTENZA: Superficie lorda interna totale abitazione (p.t. e p.1) = mq. 85,00

Superficie lorda interna p. semint. (sup. non residenziale):

- cantina e accessori mq. 42,00 x 0,50 = mq. 21,00

- garage mq. 26,00 x 0,50 = mq. 13,00

Superficie portici (sup. non res.) mq. 21,50 x 0,35 = mq. 7,55

Sup. giardino di pertinenza mq. 300,00 x 0,10 = mq. 30,00

Consistenza totale mq. 156,55

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 1.700,00

VALUTAZIONE: Mq. 156,55 X €/Mq. 1.700,00 = €. 266.135,00

(euro duecentosessantaseimilacentotrentacinque/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile per le spese tecniche e per la sanzione amministrativa, pari a circa €. 3.500,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 266.135,00 - €. 3.500,00 = €. 262.635,00

(euro duecentosessantaduemilaseicentotrentacinque/00)

QUESITO 25

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento".

Vedi quesito n. 24.

QUESITO 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".

Considerata la tipologia, la consistenza, le caratteristiche generali e soprattutto l'ubicazione, si può ritenere tranquillamente che gli immobili esecutati possono avere delle buone prospettive di collocamento sul mercato.

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".

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal sig. Aldo Cappelluti con regolare contratto di locazione datato 28/04/2016 stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Marco Papi di Roma rep. 133561/44232 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 03/05/2016 serie 1T trascritto il 10/05/2016 al n. 21794 del Registro Generale e al n. 14790 per la durata di anni 11 decorrenti dal 01/05/2016 al 30/04/2027 con il canone di locazione pari ad €. 5.400,00 annui.

Successivamente con Atto modificativo di contratto di locazione del 11/09/2020, a rogito Notaio Marco Papi di Roma rep. n. 140040 atto n. 48455 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale Roma 2 il 16/09/2020 serie 1T n. 23024 annotato il 21/09/2020 al n. 37477, le parti hanno concordato di prolungare il contratto fino alla scadenza del 30/04/2032 con rinnovo automatico di altri 16 anni e di ridurre il canone annuale da €. 5.400,00 annui a €. 3.600,00 annui a decorrere dal mese di ottobre 2020 (All. 12). Si ritiene congruo il canone di locazione.

QUESITO 28

"fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti".

Espletate tutte le disposizioni in essi contenute.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO 29

“invii, a mezzo 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 i creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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 ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 30

“depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 della cd. “busta telematica”, che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale 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”.

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 31

“intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente”.

Il sottoscritto interverrà all'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, salvo giustificare l'eventuale mancata presenza.

QUESITO 32

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

Si predisporrà il presente elaborato sia in forma cartacea e 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.

QUESITO 33

*“allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche quest'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”.*

Si allegano le fotografie effettuate dal sottoscritto nel proprio alloggio del 08 luglio 2025 (PAG 15) 07/2009

QUESITO 34

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

QUESITO 35

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

Verrà espletato quanto richiesto dal presente quesito.

QUESITO 36

"alleggi alla relazione :

- la planimetria del bene
- la visura catastale attuale
- copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- 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
- visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- copia atto di provenienza
- quadro sinottico in triplice copia
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita".

Si allegano alla relazione:

All. 1) Copia convocazione G.E..

All. 2) Copia verbale di giuramento.

All. 3) Copia verbale di primo accesso effettuato in data 08 luglio 2025..

All. 4) Istanza per la vendita dei beni pignorati e documenti allegati.

All. 5) Visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa.

All. 6) Atti di provenienza .

All. 7) Certificati anagrafici rilasciati dal Comune di Monterosi (VT) ed estratto di nascita rilasciato dal Comune di Roma (RM).

All. 8) Documentazione tecnica rilasciata dal Comune.

All. 9) Certificato di agibilità.

All. 10) Elaborati grafici redatti dal C.T.U..

All. 11) Certificato rilasciato dal comune attestante l'inesistenza di usi civici.

All. 12) Contratti di affitto.

All. 13) Resoconto spese condominiali.

All. 14) Estratti quotazioni immobiliari Agenzia Entrate, al II° semestre 2024 e Osservatorio dei
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al II° semestre 2024.

All. 15) Documentazione fotografica.

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Fotocopia documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cpc;
- 2) Quadri sinottici completi;
- 3) Quadri sinottici versione privacy;
- 4) Cd con il file in formato Word della perizia e file raster degli allegati.

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, lì 01/09/2025

Il C.T.U.

arch. Leonardo Basili



