

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 194/2019

Debitori: Sig. [REDACTED]  
Creditore procedente: **INTRUM ITALY SPA ( mandataria della JULIET SPA ) a  
sua volta procuratrice di SIENA NPL 2018SRL.**  
Giudice dell'Esecuzione: Dott. **Antonino Geraci**  
Custode giudiziario: Avv. **Maria Luisa Capoccioni**

**PREMESSA**

Il sottoscritto **Evandro Stefanoni**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 943, avente studio in Montefiascone (VT), via Grilli 37, codice fiscale STFVDR63L06F4990 e Partita IVA 00824580567, riceveva in data 11/12 /2019 incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott.ssa Avv. Maria Luisa Capoccioni per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 14 del mese di luglio dell'anno 2020 alle ore 9.30 si è recato unitamente al Custode presso gli immobili del compendio pignorato situati a **VITERBO in Via Malatesta 109 ( centro storico della frazione di Bagnaia )** e le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio.  
L'accesso ai beni avveniva regolarmente, non era presente l'Esecutato nè altro soggetto da questi delegato, le chiavi per accedere erano state consegnate spontaneamente dall'esecutato al CUSTODE GIUDIZIARIO ; il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ORE 16.00 dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode e dal sottoscritto si concludevano le operazioni peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.  
Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di VITERBO , oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

### Quesito n.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.

**Esito:** Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.

### Quesito n. 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.

**Esito:** Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

Abitazione sita nel Comune di VITERBO (VT), Via Malatesta 109, piano PRIMO, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 179, particella 108 sub 3, Zona Censuaria 3 Categoria A/4, Classe 3, Vani 3,5 Rendita € 170.10.

L'unità immobiliare del compendio pignorato risulta intestata a:

██████████, nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████, Proprietà per 1/1 PER INTRERO.

Si è accertata la conformità tra gli attuali dati identificativi dell'immobile ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni.

### Quesito n. 3

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

**Esito:** Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari. Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto i beni pignorati, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione.

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato che l'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di VITERBO (VT), al foglio 179, zona censuaria 3 particella 108 sub 3. LA PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO CORRISPONDE PERFETTAMENTE ALLO STATO ATTUALE ED E' STATA REDATTA ed inserita in CATASTO dal 19/05/1992.



#### PROVENIENZA CATASTO FABBRICATI

- o Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie foglio 179 particella 108 sub 3 zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, superficie catastale totale 44 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita € 170.10 , indirizzo Via Malatesta n.-109 piano 1 Comune di Viterbo .
- o Istrumento atto pubblico del 25/11/ 1998 in atti dal 04/12/98 foglio 179 particella 108 sub 3 zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, superficie catastale totale 44 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita € 170.10 , indirizzo Via Malatesta n.-109 piano 1 Comune di Viterbo .
- o Variazione del 01/01/1994 Variazione del Quadro Tariffario foglio 179 particella 108 sub 3 zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, superficie catastale totale 44 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 44 mq, rendita € 170.10 , indirizzo Via Malatesta n.-109 piano 1 Comune di Viterbo .
- o Variazione del 19/05/1992 in atti dal 08/08/1995 VSI n. 6290.1/ 1992 foglio 179 particella 108 sub 3 zona censuaria 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3.5, rendita L. 346.500 , indirizzo Via Malatesta n.-109 piano 1 Comune di Viterbo .
- o Variazione del 01/01/1992 Variazione del Quadro Tariffario foglio 179 particella 108 sub 3 zona censuaria 3, categoria A/5 , classe 3, consistenza 1, rendita L. 83.000 , indirizzo Via Malatesta n.-109 piano 1 Comune di Viterbo .
- o Provenienza da impianto meccanografico del 30/06/1987 foglio 179 particella 108 sub 3 , zona censuaria 3, categoria A/5, classe 2, consistenza 1, rendita L. 100

#### INTESTATARI DEL BENE ESECUTATO :

- Situazione dal 07/12/1995 Sig. [REDACTED] Prop. 1/1.
- Situazione dal 25/11/1998 Sig. [REDACTED] Prop.1000/1000 in regime di com.dei.beni.
- Situazione dal 13/07/2007 [REDACTED] con sede in [REDACTED] prop. 1/1
- Situazione dal 13/09/2007 Sig. [REDACTED]

#### PROVENIENZA DELLA PROPRIETA' (VENTENNALE)

- o Atto di compravendita del 25/11/1998 Repertorio n. 63964 , a rogito Notaio ORZI Luigi con sede in Viterbo, registrato a Viterbo n. 10444.1/1998 , con il quale il sig. [REDACTED] vende al sig. [REDACTED] (proprietà 1000/1000 ( in regime di comunione dei beni )
- o DECRETO ( DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA' ) del 13/07/2007 , trascrizione in atti dal 25/07/2007 , Repertorio n. 442 , Rogante Tribunale di Viterbo , Gi Sede : Viterbo , Registrazione : Sede : DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI n. 957.1/2007 con la quale diveniva proprietario : [REDACTED] con sede in [REDACTED] (proprietà 1/1)
- o Atto di compravendita del 13/09/2007 Repertorio n. 81742 , a rogito Notaio ORZI Luigi con sede in Viterbo, registrato a Viterbo al n. 12975.1 /2007 , con il quale la [REDACTED] con sede in VITERBO vende a [REDACTED] (PROP. 1/1)

I passaggi di proprietà si interrompono con il trasferimento sopra indicato.



**Quesito n. 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).**

**Esito:** sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente alla abitazione sita nel Comune di VITERBO (VT), Via Malatesta 109 , piani PRIMO, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 179 , particella 108 sub 3, Zona Censuaria 3 Categoria A/4, Classe 3, Vani 3,5 Rendita € 170.10:

- o Iscrizione del 11/12/1995 - Registro Particolare 1811 Registro Generale 15348 Pubblico Ufficiale BENIGNI GIUSEPPE Repertorio 47704 del 07/12/1995 . IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO (CANCELLAZIONE TOTALE n. 407 del 28/04/199)
- o TRASCRIZIONE del 11/12/1995 - Registro Particolare 11925 Registro Generale 15349 Pubblico Ufficiale BENIGNI GIUSEPPE Repertorio 47705 del 07/12/1995 . ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- o TRASCRIZIONE del 03/12/1998 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4095 Pubblico Ufficiale PARASASSI GIOVANNI Repertorio 57178 del 17/03/1999 . ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- o Iscrizione del 19/03/1999 - Registro Particolare 1811 Registro Generale 15348 Pubblico Ufficiale BENIGNI GIUSEPPE Repertorio 47704 del 07/12/1995 . IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO ( Annotazione n. 371 del 28/02/2012 RESTRIZIONI DI BENI )
- o Iscrizione del 27/11/2001 - Registro Particolare 2218 Registro Generale 15607 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 712 del 11/07/2001 . IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO ( Annotazione n. 372 del 28/02/2012 RESTRIZIONI DI BENI )
- o TRASCRIZIONE del 25/07/2002- Registro Particolare 8635 Registro Generale 10877 UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 304 del 27/07/ 2002 . ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ( Annotazione n. 370 del 28/02/2012 RESTRIZIONI DI BENI )
- o TRASCRIZIONE del 24/07/2007- Registro Particolare 9572 Registro Generale 13837 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VITERBO - GIUDICE DELLA ESECUZIONE Repertorio 4421 del 13/07/ 2007 . ATTO GIUDIZIARIO DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI .
- o TRASCRIZIONE del 17/09/2007- Registro Particolare 12975 Registro Generale 18174 PUBBLICO UFFICIALE ORZI LUIGI Repertorio 81742/31377 del 13/09/2007 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA .
- o Iscrizione del 17/09/2007 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 18175 Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Repertorio Repertorio 81743/31378 del 13/09/2007. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO .
- o ANNOTAZIONE del 28/02/2012- Registro Particolare 370 Registro Generale 2526 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VITERBO GIUDICE DELLA ESECUZIONE Repertorio 442 del 13/07/ 2002 . ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI . Trascrizione n.8635 del 2002.



- ANNOTAZIONE del 28/02/2012- Registro Particolare 371 Registro Generale 2527 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VITERBO - GIUDICE DELLA ESECUZIONE Repertorio 442 del 13/07/ 2002 . ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI : Iscrizione N. 671 del 1999.
- ANNOTAZIONE del 28/02/2012- Registro Particolare 372 Registro Generale 2528 PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE DI VITERBO - GIUDICE DELLA ESECUZIONE Repertorio 442 del 13/07/ 2002 . ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI : Iscrizione N. 2218 del 2001.
- TRASCRIZIONE del 24/10/2019- Registro Particolare 11342 Registro Generale 14840 PUBBLICO UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 1404 del 30/08/ 2019 . ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Quesito n. 5**

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

**Esito:** per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- gli estratti di mappa catastale aggiornata del foglio 179 del Comune di VITERBO (VT), ove ricade l'immobile pignorato.
- la planimetria della unità immobiliari urbane depositate in catasto.

**Quesito n. 6**

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

**Esito:** è stato acquisito in data 11/02/2021, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo , il Certificati di STATO DI FAMIGLIA dell'esecutato con i quali l'Ufficiale d'Anagrafe certifica che:

IL [REDACTED] RISULTA DI STATO CELIBE .  
Non risultano annotazioni.

**Quesito n. 7**

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini, e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

**Esito:** l'accesso all'immobile pignorato è stato regolarmente eseguito il giorno 14/02/2020. Durante l'accesso il sottoscritto ha redatto un proprio verbale con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato. La proprietà del soggetto esecutato oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare, abitazione situata in Viterbo in via Malatesta 109, località Bagnaia centro storico, a circa ml. 150 dalla piazza principale , dalle infrastrutture e dalle opere di urbanizzazione primaria. La Frazione di Bagnaia è collegata all'abitato della città di Viterbo, distante

circa 6 km, da strade con fondo asfaltato a normale traffico veicolare; l'area è inoltre servita da servizi pubblici di trasporto e parcheggi.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'Immobile :

Facente parte di un palazzetto degli anni 40 il complesso è costituito da un ingresso unico per tre unità immobiliari: una rampa di scale si innalza al piano primo da dove una porta in legno a destra conduce all'interno dell'appartamento. Immediatamente all'entrata si trova un ampio vano poco illuminato utilizzabile all'occorrenza come ingresso, soggiorno o camera; a destra dell'ingresso un piccolo vano cucina con finestra che si affaccia su via Malatesta così come l'affaccio della camera da letto. Infine a sinistra dell'ingresso un piccolo bagno senza areazione. Lo stato dei luoghi corrisponde perfettamente alla planimetria depositata in Catasto. Buoni gli infissi in alluminio a doppio vetro, tutti gli impianti necessitano la messa a norma, la struttura è in pietra e i solai in legno, le utenze risultano tutte distaccate e l'appartamento risulta quasi del tutto privo di mobilio, a dimostrazione che la struttura è disabitata. Al fine di rendere abitabile il suddetto immobile, è necessario procedere al ripristino degli allacci di tutte le utenze, alla messa a norma degli impianti, alla igienizzazione tramite rifacimento della tinteggiatura e posizionamento di suppellettili.

**Quesito n. 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

**Esito:** i dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione del bene.

**Quesito n. 9**

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

**Esito:** si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

**Quesito n. 10**

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Esito:** gli identificativi catastali ben identificano l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quella oggetto del pignoramento.



**Quesito n. 11**

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

**Esito:** gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

**Quesito n. 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

La planimetria della unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati. Il sottoscritto confrontando la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, ha rilevato la conformità catastale della stessa.

**Esito:** la Planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati; il sottoscritto, confrontando la documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, ha constatato la conformità catastale della stessa.

**Quesito n. 13**

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

**Esito:** a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto presso il competente ufficio comunale di Viterbo (Sportello Unico Per L'edilizia) in riferimento alla normativa Edilizia-Urbanistica vigente ART 40 Legge 28/02/85 n. 47, riferisce che l'immobile esecutato fa parte di un palazzetto (CENTO STORICO RESIDENZIALE). E' stato altresì estrapolato l'estratto del Piano Regolatore vigente.

**Quesito n. 14**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico -edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

**Esito:** a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto presso il competente ufficio comunale di Viterbo (Sportello Unico Per L'edilizia) in riferimento alla normativa Edilizia-Urbanistica vigente ART 40 Legge 28/02/85 n. 47, riferisce che l'immobile esecutato fa parte di un palazzetto (CENTO STORICO RESIDENZIALE) che è stato realizzato prima dell'entrata in vigore della Legge 765/1967 e che da allora non ha subito opere di trasformazione, che ne possano limitare la sua commerciabilità. ATTESTO PERTANTO LA CONFORMITA' URBANISTICA del bene esecutato, MA L'IMMOBILE RISULTA SPROVVISTO DI CERTIFICATI CHE ATTESTINO L'AGIBILITA'.

**Quesito n. 15**

Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare -che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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.

**Esito:** sulle unità immobiliari esegutate non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze di sanatoria.



**Quesito n. 16**

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

**Esito:** il compendio pignorato non necessita di Pratiche edilizie.

**Quesito n. 17**

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

**Esito:** sul compendio pignorato non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, o eventuali spese straordinarie già deliberate.

**Quesito n. 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.

**Esito:** l'immobile non è divisibile in più lotti. Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso e alla determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

**Quesito n. 19**

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in 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.

**Esito:** non risultano servitù e quant'altro.

**Quesito n. 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.

**Esito:** durante il sopralluogo, come accertato, è emerso che l'immobile pignorato risulta non occupato. Da una ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro, è risultato esistente un contratto di locazione registrato in data 26/10/2010 dall'esecutato relativo all'immobile pignorato con scadenza annuale.

Detto Contratto di Locazione risulta essere tacitamente RISOLTO come da provvedimento del GE in data 05/04/2021. Nello stato di Famiglia dell'esecutato l'immobile risulta essere la residenza del Sig. [REDACTED] (celibe) e da [REDACTED] (coniugato con [REDACTED]). Così come risulta residente il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] titolare del contratto di locazione di cui sopra.



**Quesito n. 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.

**Esito:** l'Immobile NON risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**Esito:** l'Immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (ESECUTATO CELIBE).

**Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**Esito:** dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli di nessun genere.

**Quesito n. 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 quadrato 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

**Esito:** Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo). Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti ulteriori parametri:



- o Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;
- o Stato di conservazione del fabbricato;
- o Presenza di accessori e posti auto;
- o Stato di occupazione.

**Abitazione sita nel Comune di VITERBO (VT), Via Malatesta 109 , piani PRIMO , censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 179 , particella 108 sub 3, Zona Censuaria 3 Categoria A/4, Classe 3, Vani 3,5 Rendita € 170.10.**

Calcolo della superficie commerciale :  
Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari .

Superficie commerciale = superficie netta  
Superficie interna netta (utile calpestabile)

Descrizione Vano	Superficie netta mq.	Interna	Incidenza	Superficie Commerciale mq.
Abitazione Piano Primo: Ingresso/soggiorno/camera + Cucina+Camera+ Bagno	37.00		100%	37.00

Agenzia Immobiliare Sama S.r.L. Bagnaia (VT)	Normale	Minimo €600 mq. netto	Massimo € 800 mq. netto
Camera di Commercio Di Viterbo	Normale	Minimo € 800 mq. netto	Massimo € 1.000 mq. netto
Agenzia delle Entrate di Viterbo	Normale	Minimo € 800 mq. netto	Massimo € 1.200 mq. netto

**VALORE AL MQ. NETTO € 866.00**

**ABITAZIONE € 866.00 al mq. netto x mq.37.00 = € 32.042,00 (arr. € 32.000)**

**VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO € 32.000,00 (trentaduemila/00)**



**Quesito n. 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 aste giudiziarie.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.

**Esito:** al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili recenti scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima .  
Non risultano invece vendite forzate recenti, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quello pignorato.

**Quesito n. 26**

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

**Esito:** in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

**Quesito n. 27**

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

**Esito:** come già indicato in risposta al quesito n. 20, vi è un contratto di locazione registrato dell'anno 2010. Con Scadenza Annuale .

**Quesito n. 28**

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

**Esito:** i risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

**Quesito n. 29**

Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei





**Esito:** la presente relazione peritale è corredata di un allegato contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

**Quesito n. 34**

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

**Esito:** il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento (quadro sinottico).

**Quesito n. 35**

**Alleghi alla relazione:**

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

**Esito:** per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

**Allegati**

- Allegato n.1 – Documento CTU;
- Allegato n.2 - Decreto fissazione udienza e nomina esperti ;
- Allegato n.3 - Nota accompagnamento ;
- Allegato n.4 – Ispezione Ipotecaria ;
- Allegato n. 5 – Visura per immobile
- Allegato n. 6 - Visura storica;
- Allegato n. 7 - Planimetria catastale ;
- Allegato n.8 – Mappa catastale ;
- Allegato n. 9 – Domanda contratto di locazione ;
- Allegato n. 10 – Contratto di locazione ; n. 10 Certificato di residenza
- Allegato n. 11 – Biglietto lasciato dal Custode;
- Allegato n. 12 - Verbale consegna chiave al Custode ;



- Allegato n. 13 - Comunicazione di Accesso ;
- Allegato n. 14 - Spostamento data Udiienza ;
- Allegato n. 15 – Richiesta proroga consegna perizia;
- Allegato n. 16 - Fissazione Udiienza;
- Allegato n. 17 - Verbale Custode ;
- Allegato n.18 – Verbale CTU ;
- Allegato n. 19 – Documentazione fotografica ;
- Allegato n. 20 – Certificato stato libero ;
- Allegato n. 21 – TRASCRIZIONE del 03/12/1998 - Registro Particolare 671 Registro Generale 4095 Pubblico Ufficiale PARASASSI GIOVANNI Repertorio 57178 del 17/03/1999 . ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
- Allegato n. 22 - ATTO del 17/09/2007- Registro Particolare 12975 Registro Generale18174 PUBBLICO UFFICIALE ORZI LUIGI Repertorio 81742/31377 del 13/09/2007 ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA .
- Allegato n. 23 -Nota di Trascrizione del 24.07.2007
- Allegato n. 24 -Nota di Trascrizione del 17.09.2007
- Allegato n. 25 -Stralcio di PRG di Viterbo
- Allegato n. 26 - PEC intercorse ;
- Allegato n. 27 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

*Viterbo, li 04/03/2021*

L'Esperto del Giudice  
Geom. Evandro Stefanoni

