

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 236/2023.**

Ai fini della tutela della privacy, in questa relazione si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati.

Il sottoscritto Geom. Livio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail livio.mizzelli@geopec.it, accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 29/02/2024, come da decreto del 21/02/2024, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto nell'udienza del 08/02/2024 dal G.E. Dr. Federico Bonato, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

1) **verific**hi, 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.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 18/12/2023; verificata la completezza ventennale della stessa e integrandola con le "visure catastali storiche" e ipotecarie aggiornate.

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.

Ha effettuato la visura catastale storica allegato "A1" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito **gli atti di provenienza** (allegandone copie procurate dal sottoscritto), anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza per i fabbricati subastati siti a Viterbo

distinti in Catasto Fabbricati al foglio 119 part. 740 (ex 92) sub. 2 e 3 destinati ad abitazione, con area di corte “bene comune non censibile” al sub.1 NON pignorata; pari particella in Catasto Terreni per la relativa area quale “Ente Urbano”:

- **atto** notaio Luciano D'Alessandro in Viterbo del 26/06/2008 Rep. n. 478217/37386, trascritto a Viterbo il 15/07/2008 R.P. 12355 R.G. 8811, ritirato presso l'Archivio Notarile D. di VT, allegato “**B1**”, con cui **R.C.** acquista la quota intera di 1/1 dei beni in premessa da **M.S. e M.A.** per la quota di 3/12 ciascuno (pari a 1/2), e da **S.A., N.E. e N.M.** per la quota di 2/12 ciascuno (pari a 1/2).

- **Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 02/02/2006 Rep. 32 e Vol. 1274, allegato “**B2**”, trascritta a Viterbo il 02/04/2007 n. 5951/4230, con cui il de cuius **N.L.** deceduto il 26/11/2005, lascia la quota di 1/2 della proprietà oggetto della presente a **S.A., N.E. e N.M.**; risulta trascritta l'accettazione di questa eredità in data 07/08/2013 ai nr.10673/8053 nascente atto notaio Raffaella Faletti in Viterbo del 05/02/2008.

- **atto** notaio Giulio Bartoli in Viterbo del 29/12/1973 Rep. n. 22600/6046, trascritto a Viterbo il 04/01/1974 R.P. 102 R.G. 121, ritirato presso l'Archivio Notarile D. di VT, allegato “**B3**”, con cui **N.L.** per la quota di 1/2 e **M.S. e M.A.** per la quota di 3/12 ciascuno (pari a 1/2), acquistavano da **P.M.** la quota intera di 1/1 dei beni oggetto della presente.

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo con riscontro alla data del 18/12/2023, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la “visura ipotecaria” per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 30/04/2024 allegato “**A2**”.
Predispone quindi per l'unità immobiliare sita a Viterbo in Strada Mammagialla, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 119 part. 740 sub. 2 e 3; pari particella in Catasto Terreni per l'area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione** del 18/12/2023 ai nr.19543/15761, **verbale di pignoramento immobili** emesso dal Tribunale di Viterbo il 20/11/2023 rep.7746 a favore di **B.4** contro il debitore esecutato **R.C.** per la quota intera di 1/1 in piena proprietà;

- **iscrizione** del 14/12/2016 ai nr. 17108/2558, **ipoteca della riscossione** da Ruolo del 13/12/2016 rep. 1357/12516 emesso e a favore di **Eq.** contro il debitore esecutato **R.C.** per la quota intera di 1/1 in piena proprietà;

- **iscrizione** del 31/01/2013 ai nr. 1236/106, **ipoteca volontaria** da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/01/2013 rep. 1038/659 da notaio Cammarano Ermanno in Viterbo a favore di **B.V.** contro il debitore esecutato **R.C.** per la quota intera di 1/1 in piena proprietà; seguono collegate note per restrizioni e rinegoziazioni come da Certificazione Notarile.

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.

Ha estratto la mappa catastale, allegato "**C1**", individuando gli immobili pignorati siti a Viterbo in Strada Mammagialla snc, distinti in Catasto Terreni al Foglio 119 particella 740 con i subalterni 2 e 3 in Catasto Fabbricati. Non ha acquisito il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricato su area quale Ente Urbano pari a circa 1120 mq e quindi inferiore ai 5.000 mq minimi necessari per la produzione del certificato.

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).

Consultato il registro delle imprese si allega iscrizione/visura della società **R.C.** (all. "**D**").

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.

Il sottoscritto ha effettuato il primo accesso dei beni il giorno 14/03/2024 contestualmente al custode e all'esecutato come da verbale allegato (all. "**E**"). Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati identificati da qui in poi come **DUE Lotti** siti a Viterbo in Strada Mammagialla snc distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 119 particella 740 ovvero: - **lotto 1 Abitazione sub.2**, a piano terra, primo e secondo, Zona Cens. 1, Categ. A2, Classe 3, Consist. 18,5 vani, Sup. Catastale 405mq, Rendita di € 2.388,61; a cui è annesso un piccolo fabbricato quale forno. - **lotto 2 Abitazione sub.3**, a piano terra e primo, Zona Cens. 1, Categ. A2, Classe 3, Consist. 11 vani, Sup. Catastale 251mq, Rendita di € 1.420,26. L'**area di pertinenza** dei fabbricati distinta in Catasto Terreni al foglio 119 particella 740, Ente Urbano, ha una superficie totale di 1.120,00 mq; ed è distinta in Catasto Fabbricati al subalterno 1 che non è stato pignorato, e quindi non sarà valutato in perizia. Ai fini dell'identificazione geografica specifica che detta area confina con le particelle 135,

134 e 324. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente. Le **abitazioni (ed il forno)** affacciano per tutti i lati sull'area di corte, a questa si accede tramite una servitù di passaggio costituita sulla particella 135 e proveniente dalla Strada Santissimo Salvatore (*foto 1a*); un cancello coperto da vegetazione inizia il percorso (*foto 1b*). Tale servitù è tratteggiata sulla mappa catastale (allegato "**C1**") ed è descritta nell'atto di provenienza del 2008 (allegato "**B1**"), dove però dalla copia reperita presso l'archivio notarile non sono presenti le foto che la rappresentano. Detta area di corte non è recintata, è incolta e coperta dalla vegetazione (*foto 2 e 3*) ciò ha ostacolato anche il sopralluogo, e non ha reso possibile l'individuazione di un pozzo la cui presenza è stata comunicata dal debitore. Non sono presenti fognature o acquedotti pubblici a cui i fabbricati siano collegati o collegabili nella breve distanza. Tutti i fabbricati sono fatiscenti e allo stato "grezzo" ovvero privi di ogni finitura e invasi dalla vegetazione, vista la pericolosità non è stato possibile effettuare le misurazioni interne di dettaglio, anche perchè parte dei solai e dei tetti sono crollati; quindi il sottoscritto ha provveduto a incrociare le misure rilevate esternamente con le planimetrie catastali procedendo poi ai calcoli delle superfici utili.

Lotto 1 Abitazione sub.2, con annesso piccolo fabbricato destinato a **forno** (*foto 4 e 5*) posto sul lato ovest del lotto, che copre una superficie di circa 10.00 mq, è in muratura di tufo e senza copertura in quanto crollata. Il fabbricato principale ha destinazione residenziale è in muratura mista di pietre e mattoni con solai a voltine; le pareti sono intonacate con porzioni da riparare; tutti gli infissi sono stati rimossi, il tetto parte dei solai e delle scale sono crollati, e parte dei detriti sono ancora all'interno dell'abitazione (*foto 6-7-8*). Nel dettaglio il fabbricato è di circa 286,50 mq utili, divisi su tre livelli, ovvero 98.00 mq al piano terra; 94.00 mq al piano primo oltre a un terrazzo di circa 9.00 mq; 94.50 mq al piano secondo. Internamente gli spazi sono divisi in modo da formare di fatto due unità immobiliari distinte servite da due scale interne; la porzione sul lato sud-est è composta da piano terra e primo, la porzione sul lato nord-ovest si sviluppa sui piani terra, primo e per tutto il secondo.

Lotto 2 Abitazione sub.3, (*foto 9 e 10*) ha destinazione residenziale è in muratura mista di pietre e mattoni con solai (dove visibili) realizzati in laterizio e calcestruzzo collaboranti all'acciaio; le pareti sono intonacate con porzioni da riparare; tutti gli infissi sono stati rimossi, il tetto è stato recentemente ristrutturato con struttura mista legno laterizio e calcestruzzo (*foto 11-12*). Parte dei detriti sono ancora all'interno dell'abitazione, dove sono stati realizzati parziali lavori di ristrutturazione. Nel dettaglio il fabbricato è di circa

192.00 mq utili, divisi su due livelli, ovvero 109.00 mq al piano terra; 83.00 mq al piano.

Al piano terra la porzione di fabbricato posta ad est denominata tinello di mq 29.00 circa, con solo ingresso esterno, è invasa dalla vegetazione ed ha la copertura crollata (*foto 13*).

Il resto del fabbricato ha internamente gli spazi divisi in modo da formare di fatto due unità immobiliari distinte con propri ingressi e servite da due scale interne; la porzione sul lato nord è composta da piano terra in un unico ambiente e piano primo con due camere e un w.c.; la porzione sul lato sud si sviluppa al piano terra con tre stanze e un w.c. come anche al piano primo. Dalla risultanza dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali non ci sono difformità rilevanti.

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 erranei 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.

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e consentono la sua univoca identificazione.

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.

L'unità immobiliare è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, è autonoma e funzionalmente indipendente; non deborda su aree aliene, ed è correttamente pignorata.

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.

L'identificativo catastale del lotto da porre in vendita NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Gli assegnatari dei lotti dovranno **ciascuno** costituire nei confronti dell'altro una servitù di circolazione e sosta al costo di circa **2.000,00 €** sulla particella 740 in C.F. al subalterno 1 ovvero area di corte quale "bene comune non censibile" in quanto NON pignorata; pari particella in Catasto Terreni è l'area distinta come

“Ente Urbano”.

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'immobile pignorato **NON** è porzione frazionata diversa da quella pervenuta ai debitori e poi vincolata al 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.

NON sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è “**abitativa**”; nel Piano Regolatore Generale è indicata come **zona “E3” Zona agricola vincolata**; quanto da P.R.G. è stato estratto on-line salvo intervenute modificazioni o varianti (all. “**C2**”).

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. Presso il Comune non sono stati trovati titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto della presente, come verbalizzato dal Responsabile (all. “**C3**”), né in corso di validità né che abbiano modificato gli immobili esistenti. Il fabbricato è stato realizzato ante '67, ed è un ex fabbricato rurale accatastato il 26/06/2008; per cui avendo come unico riferimento la sola documentazione catastale la stessa è da considerarsi quale provenienza urbanistica. Specifica inoltre che come da verbale di accesso agli atti 96/2024, (all. “**C3**”) risultano alcuni titoli abilitativi che non avendo avuto seguito e di cui non risultano proroghe, non vengono qui riportati in quanto di fatto decaduti come da comma 2 art.15 D.P.R. 381/2001.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano istanze di condono presentate, ne c'è la necessità di presentarne.

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.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare come risulta dalla dichiarazione emessa dal Dirigente di settore in data 21/03/2024 allegato “**C4**”.

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.

L'immobile NON risulta assoggettato a condomini.

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.

È possibile vendere i beni pignorati in due lotti già catastalmente identificati in due distinte unità immobiliari come da planimetrie allegate, riferite all'elaborato planimetrico allegato "F", abbiamo quindi: - **lotto 1 Abitazione sub.2** (allegato "F1"), a piano terra, primo e secondo, Zona Cens. 1, Categ. A2, Classe 3, Consist. 18,5 vani, Sup. Catastale 405mq, Rendita di € 2.388,61; a cui è annesso un piccolo fabbricato quale forno. - **lotto 2 Abitazione sub.3** (allegato "F2"), a piano terra e primo, Zona Cens. 1, Categ. A2, Classe 3, Consist. 11 vani, Sup. Catastale 251mq, Rendita di € 1.420,26.

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.

Gli immobili sono pignorati per la **quota intera** di piena proprietà del debitore esecutato **R.C.**

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.

Come indicato nel verbale di accesso, allegato "E", l'immobile NON è occupato a nessun titolo in quanto allo stato "grezzo".

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**.

Il bene pignorato non è occupato dal debitore, come indicato nel verbale di accesso, allegato "E", l'immobile NON può essere occupato a nessun titolo in quanto allo stato "grezzo".

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).

L'immobile NON è occupato dal coniuge o ex coniuge l'esecutato che è "persona giuridica", inoltre come detto l'immobile NON può essere occupato a nessun titolo in quanto allo stato "grezzo".

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.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale come detto al punto 17). Come da certificazione del Comune di Viterbo i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare come risulta dalla dichiarazione emessa dal Dirigente di settore in data 21/03/2024 allegato "C4".

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 le eventuali spese condominiali insolute.

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista: l'ubicazione del bene pignorato nei pressi della zona commerciale/artigianale; la zona priva di servizi e opere di urbanizzazione; la situazione dei complessi edificati privi di finiture e completamente da ristrutturare; le opere impiantistiche da realizzare; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un minus valore pari al 50%(lotto 1) e 40% (lotto 2) di 1.100 €/mq valutato per beni simili finiti in opera e abitabili, dato la posizione strategica a livello commerciale; **determina il valore al mq del lotto 1) in 550,00 €/mq e del lotto 2) in 660,00 €/mq** quali prezzi base da applicare alle superfici commerciali ricavate con le dovute proporzioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto 1 sub.2. Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	286,50	110,00	550,00	€ 173.332,50
Terrazzo < a 25mq commerciali	9,00	35,00	550,00	€ 1.732,50
Forno	10,00	50,00	550,00	€ 2.750,00
Terreno < a 25mq commerciali	0,00	5,00	550,00	€ 0,00
Servitù su area di corte				€ - 2.000,00
Sup.commerciale	323,30		TOTALE	€ 175.815,00

Lotto 2 sub.3. Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	163,00	110,00	660,00	€ 118.338,00
Abitazione zona tinello	29,00	55,00	660,00	€ 10.527,00
0	0,00	50,00	660,00	€ 0,00
Terreno < a 25mq commerciali	0,00	5,00	660,00	€ 0,00
Servitù su area di corte				€ - 2.000,00
Sup.commerciale	195,25		TOTALE	€ 126.865,00

Le "**superfici commerciali**" sono state ottenute applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso dei locali principali e degli accessori. **INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto 1) abitazione**, quota intera (1/1), in € 176.000,00 (centosettantaseimila euro); **Lotto 2) abitazione**, quota intera (1/1), in € 127.000,00 (centoventisettemila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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 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.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "G") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili assimilabili e/o limitrofi al bene pignorato tramite: - banche dati nazionali e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali Borsino Immobiliare e Immobiliare.it; - individuazione sul sito astegiudiziarie.net di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, poi ragguagliate alle proprie esigenze. Il sottoscritto ha valutato anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione del bene pignorato; la tecnica costruttiva del complesso edificato e le circostanze

relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo di stima.

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.

Il collocamento naturale dei beni sul mercato è ad uso abitativo.

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.

Non risultano contratti di locazione come da comunicazione dell'A.E. Ufficio Territoriale allegato "H", e come specificato in risposta ai quesiti 20 e 21.

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

All'uopo la presente.

29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato, allegato "I", la presente alle parti il 13/05/2024, con P.E.C. al custode ai creditori e al legale del debitore.

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. 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 eventuali chiarimenti in ordine 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo

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

Si allega documentazione fotografica (all. "**L**").

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.

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

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 alla vendita.

Elenco degli allegati: "**A**" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "**B**" atti notarili (provenienze); "**C**" mappa + documentazione urbanistica comunale; "**D**" visura camerale; "**E**" verbale di accesso; "**F**" Elaborato planimetrico + planimetrie catastali; "**G**" Fonti valutazioni; "**H**" note locazioni; "**I**" ricevute invio relazione alle parti; "**L**" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrizia di Roma (VT) 24/05/2024.

IL C.T.U.
Geom. Livio Mizzelli

