TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 211/2023.

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 06/03/2024, come da decreto del 21/02/2024, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto nell'udienza del 30/11/2023 dal G.E. Dr. Bonato Federico, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso; anche ad aggiornamento dovuto a seguito dei chiarimenti avuti nell'udienza del 19/02/2025 dal Giudice dell'Esecuzione, riguardanti l'opponibilità del "contratto di locazione" e l'inopponibilità del "fondo patrimoniale".

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.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 24/10/2023; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure ipotecarie" aggiornate fino al 23/04/2024 ai Fabbricati, allegato "A2" e 08/05/2024 ai Terreni allegato "A2bis". Integrate poi fino al 19/03/2025 allegato "A2ter".

- 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 e 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 siti a Vetralla (VT). Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza (e le relative trascrizioni) per il fabbricato subastato distinto in Catasto

Fabbricati al foglio 38 part. 402 destinato ad abitazione, pari dati in Catasto Terreni per la relativa area "Ente Urbano":

- ratto notaio de la companio de la co
- 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. (con riscontro alla data del 24/10/2023, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 19/03/2025 allegato "A2ter". Predispone quindi per l'unità immobiliare sita a Vetralla in Via Costa Ruina n.10/A, distinta in Catasto Fabbricati (in via Cassia Sutrina snc) al foglio 38 part. 402, pari dati in Catasto Terreni per l'area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- trascrizione, con nota allegato "A2a" del 24/10/2023 R.G. R.P. Verbale di pignoramento immobili a favore di contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);
- iscrizione del 30/01/2020 R.P. R.G. in rinnovazione di ipoteca i del 11/02/2000 da atto notaio del 02/02/2000 a favore di contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 intera (piena proprietà).
- Iscrizione del 26/09/2014 R.P. R.G. R.G. ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Viterbo a favore di Contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 intera (piena proprietà).
- Trascrizione del 16/06/2014 R.P. R.G. Domanda Giudiziale per la revoca parziale di cui all'atto del 21/01/2013 notaio del contro del favore di la contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 intera (piena proprietà). Rifarsi all'annotamento di cui al quesito precedente per quanto all'atto di costituzione del Fondo Patrimoniale con trascrizione n. 2013. La trascrizione non potrà essere cancellata in sede di decreto di trasferimento, ma come indicato dal Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025 il fondo patrimoniale è inopponibile nei confronti dell'aggiudicatario dei beni in sede di decreto di trasferimento.
- Atto notaic Racc. Racc. Registrato a Viterbo il 22/01/2013 al n. 644/1T; trascritto, con nota in allegato "B2a", a il 22/01/2013 R.C. e R.P. ritirato presso il Notaio stesso con cui i coniugi in regime di separazione dei beni costituiscono sull'immobile in oggetto un *Fondo Patrimoniale*, con due annotazioni a margine:
- Annotazione del 27/06/2014 R.P. R.G. in Manuella pubblico ufficiale

per Avvenuta Annotazione di Trascrizione di domanda giudiziale del 16/06/2024 rep.

a favore e contro allegato "B2a1"; richiesta da

Annotazione (sentenza di cui sotto) trascritta il 03/04/2023 R.P. R.G. R.G. allegato "B2a2" per inefficacia parziale a favore de la contro de esclusivamente nei confronti della confronti della confronti della confronti della confronti della pubblicata il n.S. allegato "B3", Tribunale di Viterbo sez. Civile, Registrata a Viterbo il 01/06/2021 al n.S. Tale sentenza ha dichiarato l'inefficacia del fondo patrimoniale nei confronti del creditore procedente; altresì il Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025 specifica che il fondo patrimoniale è inopponibile nei confronti dell'aggiudicatario dei beni in sede di decreto di trasferimento.

- Contratto di locazione, allegato "B4", notaio del 30/06/2022 Rep. n. Racc. trascritto a l'allegato "B4a", il 25/07/2022 al r.g. e r.p. registrato a Viterbo il 22/07/2022 n. Serie 1T ritirato presso l'Agenzia delle Entrate; con cui locatore concede in locazione al conduttore dil bene in oggetto, per ulteriori dettagli vedere il quesito 27 e i collegati, dove si chiarisce l'opponibilità dello stesso.
- Trascrizione domanda Giudiziale 11/03/2025 R.P. R.C. in Contro o, allegato "B5" per Domanda giudiziale revoca locazione a favore (creditore procedente di cui è perizia) contro e contro o contro de contratto allegato "B4" di cui sopra.

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 l'immobile pignorato sito a Vetralla in via Costa Ruina n.10/A, distinto in Catasto Fabbricati (in via Cassia Sutrina snc) al Foglio 38 particella 402. Non ha acquisito il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricato con area di corte pari a circa 84 mq e quindi inferiore ai 5.000 mq minimi per necessitare 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).

"Annotazioni Marginali" riportano il regime della separazione dei beni e l'atto a rogito del notaio del 21 Gennaio 2013 in all. "B2") con cui gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale. A completamento ha anche ricevuto copia dell' Estratto per Riassunto dell' Atto di Nascita (all. "D2") che non riporta annotazioni marginali, oltre al citato matrimonio avvenuto nel L'esecutato ha acquistato i beni pignorati nel 1994 quando era celibe.

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 01/03/2024 contestualmente alla custode e all'esecutato come da verbale allegato "E". Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati identificati come unico Lotto ovvero -Abitazione in via Costa Ruina n. 10/A, a piano terra, primo e secondo, censito in Catasto Fabbricati (via Cassia Sutrina snc) al foglio 38 particella 402, Categ. A6, Classe 1, Consist. 6 vani, Rendita di € 148,74; -area di pertinenza del fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 38 particella 402, Ente Urbano, con una superficie totale di 200,00 mg su cui si trova il fabbricato abitativo e un forno con legnaia, si ha quindi un'area residua esterna pari a circa 84,00 mg utili scoperti (82.00mg+2.00mg da recuperare nella demolizione parziale del forno); tutta la proprietà come pignorata è confinante con le vie Costa Ruina e Cassia Sutrina, e con le particelle 403 e 784. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente. L'abitazione di cui all'elaborato grafico da rilievo allegato "F1" affaccia per due lati sull'area di corte a cui si accede direttamente dalla via Costa Ruina n.10/A (foto 1). Detta area è completamente pavimentata e recintata con muri in tufo e sovrastante ringhiera in ferro verniciata, sul lato nord-est ci sono gli ingressi carrabile e pedonale (foto 1). Il forno (foto 2 e 3) con legnaia, è posto sul lato nord-ovest del lotto, copre una superficie di circa 16,50 mg (di cui 2,00mg da demolire), è in muratura di tufo e coperto da una struttura in legno con manto di tegole in laterizio. Non è stato possibile effettuare ulteriori rilievi dello stesso in quanto il forno/legnaia è completamente pieno di legna da ardere accatastata fino al soffitto. Dai rilevamenti non risulta una tettoia che collegava il forno al fabbricato principale, la stessa è quindi solo riportata nelle planimetrie catastali. Il fabbricato residenziale è in muratura con pilastri calcestruzzo armato e solai in legno, esternamente intonacato e tinteggiato, ed ha un manto di copertura in tegole di laterizio; è allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alle linee pubbliche per l'elettricità ed il gas; non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. Nel dettaglio l'abitazione è di circa 214,50 mq utili, divisi su tre livelli, oltre a una cantina interrata di circa 5.00mq (da tamponare permanentemente) con accesso dal piano terra, e un terrazzo al piano primo di circa 7.50mq. L'ingresso (foto 4) è su un disimpegno, su cui affacciano un w.c. (foto 4bis) e un ripostiglio. Si entra quindi direttamente in un tinello (foto 5) con a destra un camino ed un vano aperto quale angolo cottura (foto 6). A sinistra si trova una stanza usata a

ripostiglio e frontalmente si trova la porta di accesso alla cantina (foto 7) (scavata nella roccia di tufo) ed il vano scale per salire ai piani superiori. La scala che conduce al piano primo e in calcestruzzo armato con rivestimento in legno; dall'ultimo gradino si entra direttamente in una sala (foto 8) da cui si può uscire su un piccolo terrazzo; a sinistra c'è la cucina (foto 9) ed un ripostiglio dove è installata una caldaia a metano; a destra invece c'è un bagno (foto 10) e una camera con ripostiglio interno. Un'altra rampa di scale (foto 11) uguale alla precedente porta al piano secondo sottotetto dove si trovano due camere (foto 12-13) e un bagno (foto 14); nel tetto in legno sono integrate due finestre una nel bagno ed una (foto 15) nella camera laterale. Le finestre sono tutte in legno con doppio vetro e anta esterna tipo "sportellone", tranne la finestra al piano terra lato strada che ha una grata in ferro come le finestre di ripostiglio e w.c. all'ingresso. I pavimenti al piano primo e secondo sono in legno mentre al piano terra e nei bagni sono in piastrelle come pure i rivestimenti; le porte interne sono in legno ed il portoncino d'ingresso è del tipo blindato. Dalla risultanza dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali ci sono difformità rilevanti per la diversa distribuzione e destinazione d'uso dei vani interni. Modalità e spese necessarie a sanare le difformità sono descritte negli specifici quesiti che si trovano più avanti.

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.

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. Ci sono difformità tra lo stato dei luoghi riportato nell'allegato "F1" e la planimetria catastale allegato "F2", come meglio specificato al quesito n.15; segnala in particolare la presenza di una piccola cantina che deborda sotto il "cassone" della vicina particella 403 di altra proprietà, che si ritiene conveniente tamponare.

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.

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 al debitore 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.

Sono necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto <u>previa</u> ottenimento di idoneo titolo abilitativo. In particolare le difformità si possono constatare confrontando lo stato dei luoghi riportato nell'allegato "F1" e la planimetria catastale allegato "F2". Le spese ed i costi per aggiornare la documentazione catastale sono di circa 1.500,00€.

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 "B3" completamento e ristrutturazione; 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 state trovate concessioni o permessi relativi al fabbricato oggetto della presente, come dichiarato dal Responsabile (all. "C3"). Il fabbricato è stato realizzato ante '67, visto che l'accatastamento riporta la data del 10/01/1962; per cui avendo come unico riferimento la sola documentazione catastale ci si riferirà alla stessa quale provenienza urbanistica. Il fabbricato è utilizzato con la destinazione di abitazione per tutti e tre i piani, ha delle difformità rispetto alle planimetrie catastali che rappresentano il titolo abilitativo; più in generale sono state modificate porte e finestre, internamente le altezze, ed i muri portanti per realizzare una scala interna in sostituzione di quella esterna che è diventata un terrazzo al piano primo, e ingresso, w.c. e ripostiglio nell'ex sottoscala al piano terra. Descrive ulteriori difformità piano per piano. Piano terra: diversa distribuzione degli ambienti e cambio di destinazione d'uso della porzione già stalla ad abitazione; costruzione di una cantina scavata nel tufo; tettoia esterna demolita e ampliamento copertura del forno. Piano primo: diversa distribuzione degli ambienti. Piano secondo: diversa distribuzione degli ambienti e cambio di destinazione d'uso della porzione già soffitta ad abitazione, oltre all'ampliamento ad abitazione dei due sottotetti laterali. Gli illeciti relativi agli abusi riscontrati non sono stati sanati, e si descrivono in dettaglio al punto successivo. Non risulta dichiarazione di agibilità come dichiarato dal Responsabile dell'U.T.C. (all. "C3").

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, e c'è la necessità di presentarne: gli abusi si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 L.47/85, parte degli stessi si ritiene conveniente rimuoverli come indicato sotto. Segue dettaglio come da schema grafico allegato "F2a". Ad oggi le difformità che è più conveniente rimuovere o che non si possono sanare sono al piano terra ovvero la demolizione di circa 2,00 mq di tettoia quale ampliamento del forno (lato strada provinciale) e la chiusura con tamponatura permanente della cantina; tali interventi avranno un costo presumibile di 1.500,00€ circa. Le difformità da sanare attraverso la riapertura dei termini di condono edilizio ex Legge 326/2003 sono: per i tre piani opere interne per diversa distribuzione degli ambienti quali due rampe di scale interne sorrette da due pilastri, il tutto in calcestruzzo armato, per accesso ai piani; posizione e grandezza di quasi tutte le porte e le finestre. Al piano terra cambio di destinazione d'uso della porzione (lato sud-ovest) dove si trovano angolo cottura e zona pranzo (circa 18,33 mq) che era destinata a stalla; apertura finestra lato sud-ovest; modifica del sottoscala esterno. Al piano primo terrazzo che ha sostituito le scale di accesso esterne ed un w.c.; apertura di due finestre una sul lato Nord-Ovest ed una sul lato Nord-Est. Al piano secondo sanatoria del sottotetto ampliato e trasformato ad abitazione comprese le porzioni laterali. Per istruire la pratica di sanatoria da presentare in Comune si presumono delle spese tecniche di circa 3.000,00€, e circa 20.000,00€ di oblazione e oneri concessori, salvo interessi. Per tutto quanto sopra andrà presentata anche una relazione di staticità per le modifiche strutturali (posizioni e numero finestre, scala interna ecc.) per un costo totale di 2,000,00€ escluse eventuali analisi sui materiali. Il tutto avrà quindi un costo totale di circa 26.500,00€, escluso l'aggiornamento catastale valutato a parte. Ogni preventivo qui riportato è suscettibile di variazione anche sostanziale in base alle interpretazioni normative che darà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che esaminerà la pratica in sanatoria al momento della presentazione stessa da effettuarsi entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile. SPECIFICA che gli abusi riscontrati sono di rilevante incidenza per volumi, superfici e difformità strutturali da non rientrare nelle tolleranze e nelle semplificazioni introdotte dalle nuove disposizioni normative ex Legge 105/2024 a modifica del D.P.R. 380/2001.

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 17/04/2024 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare, si tratta di unico fabbricato in cui i tre piani sono collegati tra loro da una scala interna centrale che non permette una conveniente divisione in più lotti; il tutto è comunque legato all'area di corte (posti auto, accesso ecc.).

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.

L'immobile è pignorato per la *quota intera* di piena proprietà del debitore esecutato

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 è occupato a titolo di conduttore da quale locatario con contratto di locazione allegato "B4" di cui al quesito 3); lo stesso è stato stipulato il 30/06/2022 con durata di 18 anni ovvero con scadenza 30/06/2040 (tacitamente rinnovabile per ulteriori 18 anni), con un canone mensile di 450,00€, ed è stato registrato in data 22/07/2022 e trascritto il 25/07/2022 "B4a" antecedentemente al pignoramento notificato il 10/10/2023 e alla sua trascrizione del 24/10/2023 (all. "A2a"). Detto contratto risulta opponibile alla procedura esecutiva come confermato dal Giudice delle Esecuzione nell'udienza del 19/02/2025.

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 è occupato da soggetti diversi dal debitore, si indica quindi il valore locativo di 550,00 €/mese (arrotondato) ottenuto dal prezzo di 3,85 €/mq per la "superficie commerciale" pari a circa 143 mq <u>ricavata dalle planimetrie</u> depositate in Catasto Fabbricati, che rappresentano ad OGGI il titolo urbanistico di provenienza e <u>le regolari</u> destinazioni d'uso e superfici da riportare in un formale contratto di affitto. Quindi detta superficie commerciale differisce da quella utilizzata per

la stima del valore di mercato, perché quest'ultima tiene anche conto di sanatorie e demolizioni da effettuare post vendita salvo approvazione del Responsabile del Settore Urbanistica.

Sup.commerciale	€ 143,63		TOTALE	€ 552,99		
Terreno < a 25mq commerciali ARE	84,00	5,00	3,85	€ 16,17		
Soffitta ADILE	25,00	25,00	3,85	€ 24,06		
Forno+scale	14,00	50,00	3,85	€ 26,95		
Stalla (PT lato sud)	18,33	35,00	3,85	€ 24,70		
Abitazione (PT e P1+wc)	108,88	110,00	3,85	€ 461,11		
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo		
locativi, con superfici desunte dall'accatastamento.						
Locazione. Calcolo del valore dalla superficie commerciale ai fini						

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 dell'esecutato. <u>Dall'Estratto per riassunto di atto di nascita</u> all. "D2", e dall'estratto dell'Atto di matrimonio all."D1", l'esecutato risulta sposato con e dalle note a margine, non risultano assegnazioni, o altro riguardante separazione, divorzio o altro. Le "Annotazioni Marginali" riportano il regime della separazione dei beni e l'atto a rogito del notaio del del 21 Gennaio 2013 in (all. "B2") con cui gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale.

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 Vetralla, allegato "C4", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o usi civici.

Ai fini della verifica di ulteriori regimi vincolistici allega stralcio del P.T.P.R. dove gli immobili pignorati risultano ricadere nelle "aree urbanizzate" in cui non si applica il Vincolo Paesaggistico ai cui margini si trovano i beni pignorati; allegato "C4bis".

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

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 sulla via principale di comunicazione *Roma-Viterbo*, vista la zona centrale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura ben conservate; le opere impiantistiche funzionanti; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un plus valore sulla base di beni simili meno rifiniti, dato la posizione strategica a livello commerciale; VISTA la confermata opponibilità del contratto di affitto, considerando una riduzione del prezzo che per consuetudine varia dal 20% al 30%, considerando la lunga durata del contratto, considerando l'adeguatezza del canone, ritiene equo applicare una riduzione del 25% sul valore di mercato pari a 800,00 €/mq, da cui determina il valore del lotto unico in 600,00 €/mq quale prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni dallo stato dei luoghi, come riportato nella seguente tabella:

Lotto unico. Calcolo del valore dalla superficie commerciale					
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo	
Abitazione GIUDIZIARIE	214,50	110,00	600,00	€ 141.570,00	
Terrazzo < a 25mq commerciali	7,50	35,00	600,00	€ 1.575,00	
Forno	14,50	50,00	600,00	€ 4.350,00	
Terreno < a 25mq commerciali	84,00	5,00	600,00	€ 2.520,00	
Aggiornamento catastale.				€ - 1.500,00	
Sanatoria pratiche e sanzioni.		Δ STF	3	€ - 26.500,00	
Sup.commerciale	250,03		TOTALE	€ 122.015,00	

La "superficie commerciale" pari a circa 250,00 mq è stata ottenuta applicando una idonea parametrazione 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 UNICO abitazione, quota intera (1/1), in € 122.000,00 (centoventiduemila 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 simili e 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 del bene 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.

Come indicato e premesso in risposta ai quesiti 20 e 21, risulta un contratto di locazione (all."B4") che riporta un canone di 450,00 €/mese; vista la propria valutazione di mercato pari a 550,00 €/mese calcolato dal prezzo di 3,85 €/mq (all."G") per la "superficie commerciale catastale" pari a circa 143 mq (all."F2a"), quale titolo urbanistico di provenienza, procede alla verifica dell'adeguatezza dello stesso ex c.c. art.2923, 3° comma. Quindi dato che il canone valutato di mercato è di 550€ e ridotto di 1/3 è pari a 366,67€ si segnala l'adeguatezza del canone pattuito pari a 450,00€ in quanto superiore ai 366,67€ calcolati quale riduzione al 66,67%.

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) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, 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 la propria relazione con P.E.C. al custode, ai creditori e al l'all'el debitore il 10/05/2024, allegato "H"; ha inviato poi il 20/03/2025 allegato "H1" con le stesse modalità alle

parti la presente che è stata aggiornata in base ai chiarimenti di cui all'udienza del 19/02/2025.

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. "I").

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, Atto Locazione + sentenza ecc. (c.d. provenienze) e relative note di trascrizione; "C" mappa catastale, P.R.G., dichiarazione U.T.C., dichiarazione Usi Civici e P.T.P.R.; "D" Estratto Stato Civile, Atti di Matrimonio e Nascita; "E" verbali di accesso; "F" Elaborato grafico di rilievo e Planimetria Catastale; "G" Fonti valori, OMI ecc.; "H" ricevute invio relazione alle parti; "I" documentazione fotografica.

NOTA all'osservazione del C.T.P.

inviata dal del Debitore in data 16/05/2024 a firma di terzo tecnico incaricato allegato "L". Le

osservazioni del Tecnico di parte si riferiscono e citano una autorizzazione del Comune per effettuare il rifacimento del tetto e una Comunicazione per il rifacimento dei solai. Entrambe le pratiche citate però (anche per la loro natura abilitativa) trattano la sola descrizione dei lavori da effettuare e parte di esecutivi costruttivi, e non sono accompagnate da progetti architettonici che descrivano graficamente le fattezze del fabbricato, i volumi e le destinazioni d'uso, e in effetti non determinano neanche titoli abilitativi intervenuti a sanare le differenze tra i luoghi e lo stato planimetrico catastale originale che è da considerarsi quale provenienza urbanistica. Per quanto ai costi per la sanabilità essi sono stati INDICATI, i calcoli che li hanno generati sono stati fatti in base alle normative vigenti citate in questa Perizia, altresì non viene indicata del Tecnico di Parte osservante quale sia la diversa tipologia di calcolo da applicare e con quali migliori e puntuali oneri. Quindi come detto in questa Relazione il calcolo è in accordo con l'attuale responsabile di Settore; è pure vero che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale incaricato nel ruolo quando la pratica edilizia in sanatoria sia presentata, (se diverso dall'attuale) potrebbe dare una diversa visione sulla normativa da applicare, ma questa è solo un'ipotesi improbabile.

IL C.T.U

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT)08/04/2025.











