

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 247/2021.

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail giorgio.mizzelli@ggeopec.it nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Antonino Geraci nell'esecuzione immobiliare di cui all'instestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 05/04/2022, e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verificai**, 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 esaminata la specifica documentazione in atti consistente nella Relazione Notarile redatta dal Notaio G.M.V. ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con copia delle c.d. "provenienze", in quanto nessuna era presente in atti.

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

Ha acquisito gli atti di provenienza anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui i soggetti esecutati hanno ottenuto l'intera quota di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia, siti a Capodimonte (VT) in via del

Cantinone snc, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 403 subaltermi 5, 6 e 7 in sintesi nell'allegato "C1.2", variati nel ventennio dalla p.403 sub.1 graffata con la p.194 sub.1, già particelle 541/1 graffata con la p.543/1. Dal pignoramento non ci sono variazioni catastali da segnalare. Riporta nell'ordine i titoli di provenienza dal più recente:

- Atto di compravendita Notario Dott. [REDACTED] in Viterbo del 29/10/2007 rep./racc. 82018/31562,

trascritto a Viterbo il 12/11/2007 ai nn.21671/15064, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo,

allegato "B1", con cui l'esecutata C.s. acquistata da D.F.; M.F.; P.A.; P.E. la quota intera (pari a 1/4

ciascuno indiviso) della piena proprietà del bene. Il presente atto era condizionato dalla buona

riuscita di ristrutturazioni (e parziale cessione) di unità immobiliari non interessate dal

pignoramento, che hanno avuto buon esito (come da nota a margine nn 15483/2700 del 28/09/2011)

con la conseguente cancellazione Atto Notario Dott. [REDACTED] in Viterbo del 28/02/2011 rep./racc.

87868/35755, trascritto a Viterbo il 10/03/2011 ai nn.3644/2419 allegato "B2". Condizione posta

nello stesso Atto di compravendita Notario Dott. [REDACTED] in Viterbo del 29/10/2007 rep./racc.

82018/31562, trascritto a Viterbo il 12/11/2007 ai nn.21670/15063 allegato "B1".

- Successione legittima del signor D.M. apertasi il 19/09/1999 giusta denuncia n. 11 vol. 1109 del

17/03/2000 **trascritta** il 19/03/2033 ai nn.5278/4409 ritirata presso l'Agenzia delle Entrate di

Viterbo, allegato "B3", con cui D.F. e M.F. hanno ottenuto i 4/12 indiviso (4/24 cad.) della piena

proprietà e 2/12 indiviso (2/24 cad.) della nuda proprietà; di cui accettazione tacita atto Notario [REDACTED]

del 29/10/2007 trascritto il 12/11/2007 ai nn.21670/15063. La quota di 1/2 (pari a 1/4 cad.) della

piena proprietà è stata ricongiunta dalla estinzione della nuda proprietà in seguito alla morte

dell'usufruttuaria s.ra S.A. avvenuta il 01/12/2000 (nota del Certificatore dr.ssa G.V.M.).

- Successione legittima della signora D.E. apertasi il 07/06/1994 giusta denuncia n. 94 vol. 456

non trascritta richiesta, allegato "B4", all'Agenzia delle Entrate di Cosenza e non pervenuta con

cui P.A. e P.E. hanno ottenuto la quota di 1/2 (1/4 cad.) della piena proprietà. Come da

Certificazione Notarile d.ssa G.V.M. l'accettazione tacita di questa Successione è avvenuta con la

stipula dei seguenti atti: - atto Notario [REDACTED] in Ronciglione del 03/02/2010 trascritto il

04/02/2010 ai nn. 2038/1577; - atto Notaio [redacted] in S. Marinella (RM) del 31/07/2013 trascritto il 5/8/2013 ai nn. 10566/7977; - atto Notaio [redacted] in Viterbo del 26/03/2012 trascritto il 05/04/2017 ai nn. 4494/3359.

- Atto di divisione Notaio Dott. [redacted] in Canino (VT) del 28/11/1981 rep./trac. 2366/811, trascritto a Viterbo il 18/12/1981 ai nn. 13362/11232, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato "B5", con cui D.E. e D.M. per divisione con D.A., si assegnano la quota intera (pari a 1/2 ciascuno) delle originarie particelle 541 e 543 graffate tra loro. Nello stesso Atto si assegnava a S.A. l'usufrutto su quota pari ad 1/3 che è stato cancellato alla morte avvenuta il 01/12/2000. Si precisa infine che nella Certificazione Notarile redatta dalla Dr.ssa G.M.V. sono citati anche degli Atti di provenienza che riguardano la particella 403 sub.3; una volta ritirata copia degli stessi presso l'archivio Notarile, il sottoscritto ha verificato che di fatto trattano le sole unità immobiliari derivate site al piano primo che non sono oggetto di pignoramento, e sono quindi estranee alla presente "procedura". In particolare si tratta degli Atti Notaio [redacted] rep. 79274 del 2006, e Notaio [redacted] rep. 10590 del 1980, che di conseguenza NON si allegano.

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 dalle visure ipotecarie alla data del 05/01/2022, riportate nel Certificato Notarile, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, allegato "A2", estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata al 15/06/2022.

Predisporre quindi per le unità immobiliari site a Capodimonte (VT) in via del Cantinone snc, distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 403 subaltemi 5-6-7, di cui allega le visure "A1a", "A1b" e "A1c", il seguente elenco:

- **trascrizione** del 05/01/2022 ai nn. 59/52, **atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di**

Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di VITERBO il 20/12/2021 rep. n.2029, a favore di [redacted] con sede in Milano per il creditore precedente A.s. contro la quota intera di 1/1

del soggetto esecutato C.s.;

- **iscrizione** dell'11/11/2019 ai nn. 15845/2153, **ipoteca** - **Riscossione** atto da RUOLO E AVVISO

DI ADDEBITO ESECUTIVO emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione in Roma del

07/11/2019 ai nn. 2657/12519 a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma,

contro la quota di 1/1 (intera) del soggetto esecutato C.s.;

- **iscrizione** del 01/04/2011 ai nn. 4956/643, **ipoteca volontaria** - **Concessione a garanzia di**

apertura di Credito atto Notaio Dott. [REDACTED] in Viterbo del 30/03/2011 rep./racc. 88016/35854

emesso a favore della Banca Cattolica S.p.A. con sede in Montefiascone, contro la quota intera di

1/1 del soggetto esecutato C.s.;

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 individuando l'unità immobiliare sita a Capodimonte (VT) in via del

Caninone snc, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 403; allegata "C1.1". Non ci

sono terreni pignorati quindi non è necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica, che

comunque è stato richiesto ai fini dell'attestazione vincolistica.

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).

Allega visura camerale della società esecutata C.s. (all. "D").

7) **descrive**, 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 milllesimi di parti comuni (taverni, soffitte comuni, locali di sgombero,

portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della

pubblicità della vendita;

Il sottoscritto, contestualmente al Custode, in data 14/04/2022 si è recato presso l'immobile

pignorato effettuando le necessarie misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati, alla

presenza del legale rappresentante sig. B.P. legale rappresentante della società esecutata C.s., come

da verbale allegato "E".

Le unità immobiliari pignorate si trovano nel territorio del Comune di Capodimonte (VT) in via

del Cantinone snc, sono tre abitazioni in corso di costruzione e sono distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 403 subaltemi 5, 6 e 7, categoria F3 tutte al piano rialzato.

Le unità immobiliari pignorate sono tre e nessuna ha aree comuni indivise; per facilitare la descrizione verranno distinte in tre lotti separati (all. "C1.2" e "G3bis"). Il fabbricato di cui fanno

parte i beni pignorati si trova nel centro abitato di Capodimonte a pochi passi dalla via principale via Roma, e a 200 metri dal porto e dalle rive del lago di Bolsena (foto 1), importantissima meta

turistica; Viterbo capoluogo della provincia e altra importante meta turistica, si trova invece a circa 23 km. I beni pignorati si trovano in una via molto tranquilla con raro traffico locale nel centro

storico di Capodimonte, quindi in zona con adeguati servizi pubblici e commerciali. Gli accessi ai beni pignorati avvengono da via del Cantinone snc (foto 2). Le tre unità immobiliari sono tutte in

corso di costruzione con ultimate le sole facciate esterne (foto 2) comprese le soglie in peperino e i serramenti, questi sono con finestra in legno e 2 vetri doppi accoppiati (foto 3) in particolare con

la copia esterna "antirumore" e quella interna "basso emissiva", l'anta esterna a persiana è in metallo. La struttura portante è in muratura per le pareti, i solai recentemente ristrutturati vedono

recuperate tavolato e travi in legno per un buon impatto estetico (foto 4-5bis). Tutti gli interni sono intonacati e non tinteggiati, pavimenti e rivestimenti non sono posati in opera, al momento del

sopralluogo erano presenti alcuni materiali edili (foto 5-5bis) quali: finitura per intonaco, soglie in peperino, scatole di piastrelle. L'impianto elettrico è predisposto fino alla posa dei fili (foto 6-7bis),

quindi senza "frutti" ne "quadri" ne altro. L'impianto termo idraulico ha realizzata la sola posa dei tubi sottoraccia (foto 7-7bis) ed è predisposto per la posa di termosifoni e caldaia (autonomia per

singola abitazione), ogni unità ha un bagno con bocchetta di ventilazione e piatto doccia ceramico posato in opera. Le unità immobiliari sono predisposte per l'allaccio alla linea elettrica e a quella

del gas metano, oltre che alle condotte comunali di acquedotto e fognatura. Le tre abitazioni pignorate sono identificate dai tre subaltemi, e divise in 3 lotti come da schemi allegati "C1.2" e



17), dopo la zona giorno c'è un disimpegno da cui si accede ad un bagno (foto 18), un ripostiglio (foto 19) e un'abitazione di circa 57,00 mq, è composta da zona cucina-pranzo in cui si entra direttamente (foto 20); Cantinone, tramite un serramento (già descritto sopra) tipo portafinestra con serratura (foto 21-22); **Abitazione lotto 3**) piano terra rialzato (foto 23-24) a cui si accede salendo 4 gradini da via del Cantinone, erano previsti da progetto due locali tecnici che non sono stati realizzati (all. "G3bis").

con costi che non sono oggetto della presente. Oltre alle opere di finitura interne, nella "chiosatina" fase di ultimazione e finitura dei lavori si consiglia di rivestire con idonei materiali fonoassorbenti, Nella camera è invece presente un tubo di scarico (foto 25) proveniente dal piano superiore che in porzioni di intonaco/rasatura distaccato sulle putrelle in acciaio posate su alcune pareti (foto 26). area esterna è parzialmente invasa da vegetazione incolta (foto 27). L'appartamento presenta alcune proprietà, delimitata da un parapetto divisorio in muratura che fa da confine. Al momento detta destra c'è l'area esterna esclusiva del lotto 3) e più avanti una scala esterna (foto 28) di altra con due pareti a sinistra e di fronte per l'intera altezza del corpo di fabbrica seminterrato, sul lato visibili delle macchie di umidità (foto 29). L'area esterna è posteriore rispetto all'entrata e chiusa questa è pavimentata con mattonelle, è a cielo parzialmente coperto da un balcone su cui sono accedere, scendendo tre gradini (foto 30), ad un'area esterna esclusiva di circa 27,00 mq (foto 31). ripostiglio (foto 32) e ad una camera (foto 33). Da quest'ultima attraverso una portafinestra si può 7bis-9-10), dopo la zona giorno c'è un disimpegno da cui si accede ad un bagno (foto 34), un'abitazione di circa 51,00 mq, è composta da zona cucina-pranzo in cui si entra direttamente (foto 35); Cantinone, apre un serramento (descritto sopra) tipo portafinestra con serratura (foto 36-37); **Abitazione lotto 2**) piano terra rialzato (foto 38-39) a cui si accede salendo 4 gradini da via del Cantinone, L'appartamento non presenta danneggiamenti o difetti particolari da segnalare. (foto 40)

in cui si entra direttamente (foto 41+42), frontalmente c'è un bagno (foto 43) e a destra una camera aprendo un portoncino blindato; l'abitazione di circa 52,00 mq, è composta da zona cucina-pranzo (foto 44) a cui si accede salendo un gradino da via del Cantinone presso incrocio con via del Poggio, "G3bis": lotto 1) = sub. 5, lotto 2) = sub. 6, lotto 3) = sub. 7. **Abitazione lotto 1**) piano terra rialzato

(foto 19) e ad una camera (foto 20). Da quest'ultima attraverso una portafinestra si può uscire,

scendendo tre gradini (foto 21), ad un'area esterna coperta di proprietà esclusiva pavimentata con mattonelle che ha una superficie di circa 7,00 mq (foto 21), a sinistra di questa c'è l'area esclusiva esterna del lotto 2); frontalmente una scala esterna di altra proprietà delimitata da un parapetto divisorio in muratura (foto 22), che delimita la proprietà (progettualmente era previsto un accesso a tale scala che essendo di altra proprietà è stato correttamente chiuso, (all. "G3bis"); a destra c'è un'apertura da cui scendendo due gradini si accede ad un magazzino di circa 14,00 mq (foto 23a)

di proprietà esclusiva dello stesso lotto 3) ovvero del sub. 7. Nella camera è presente un tubo di scarico proveniente dal piano superiore che in fase di ultimazione e finitura dei lavori si consiglia di rivestire con idonei materiali fonoassorbenti, con costi che non sono oggetto della presente. Il magazzino è da rifinire e presenta varie macchie dovute a umidità di risalita (foto 23b), vista la destinazione d'uso non si ritiene necessario porre particolari interventi di risanamento; il locale nel progetto doveva contenere anche un w.c. che non è stato realizzato (all. "G3bis"), e di cui non sono

state notate predisposizioni alla sua realizzazione; è presente una servitù di scarico (foto 23c).

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica.

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 (compagnatura o altro) all'uopo.

Ha verificato che le unità immobiliari sono correttamente pignorate; non risultano difformità tra

L'Elaborato Planimetrico allegato "C1.2" e lo stato dei luoghi (all. "G3bis"). Visto che le tre unità immobiliari pignorate sono in corso di costruzione e appartengono alla categoria F/3 non sono disponibili le planimetrie catastali che dovranno essere redatte a fine lavori. Le tre unità immobiliari sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato, sono autonome, funzionalmente indipendenti e non debordano su aree aliene o non pignorate.

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente inclusa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo al frazionamento 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 pignurato, 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 stagito 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 pignurato NON è porzione frazionata diversa da quella pervenuta al debitore e 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.

Per tutti e tre i beni l'aggiornamento del catasto con la redazione delle planimetrie, potrà essere realizzato solo alla fine dei lavori di costruzione e di finitura attualmente in corso d'opera.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale P.U.C.G. è parte **zona "A2"** Sottosono del Centro Storico, e parte **zona "B1"** sottosono residenziale di completamento, entrambe con destinazione d'uso **"abitativa"**, come da C.D.U. del Responsabile di settore dell'ufficio comunale (all. "F").

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.

Il fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, è stato realizzato in

conseguenza del P. di C. n. 9 del 12/03/2008 (all. "G1") a cui è seguito P. di C. in variante n. 28 del 23/10/2010 (all. "G2"); e ulteriore variante in D.L.A. n. 22/2010 prot. 7886 del 26/10/2010 di cui si allega anche una esauriente sintesi grafica (all. "G3"). I beni pignorati in fase di progettazione sono

stati oggetto di "positivo" parere igienico sanitario da parte della Ausl di Viterbo, Reg. n. 129/2010 (all. "G4"). Non risultano per i beni pignorati autorizzazioni per l'abitabilità/agibilità in quanto gli stessi sono in corso di costruzione. NON sono state rilevate violazioni alla normativa urbanistico-edilizia. Essendo le opere da ultimare, ed i titoli abilitativi decaduti, si dovrà presentare un nuovo titolo abilitativo con conseguente pagamento della c.d. "Bucalossi" per le opere da ultimare (quali il Costo di Costruzione, i Diritti di Segreteria ecc.) che saranno da quantificare al momento della presentazione in quanto variabili a seconda del Governo che amministra il Comune. Ad oggi è comunque presumibile una spesa totale pari a circa 6.000,00 euro che comprende C.I.L.A. e tasse,

eventualmente da dividere in tre distinte pratiche per ogni lotto (pari a 2.000 €/cad).

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 da definire.

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 da attestazione Comunale allegato "F" pagina 2.

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.

È possibile vendere i beni pignorati in tre lotti, come di fatto risultano catastalmente identificati in

tre distinte unità immobiliari come da schemi allegati "C1.2" e "G3bis", abbiamo quindi: lotto 1 = sub. 5; lotto 2 = sub. 6; lotto 3 = sub. 7.

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 Eritale) 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., e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene

evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; Verificchi 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", gli immobili che si ribadisce sono in corso di costruzione **NON** sono occupati a nessun titolo; inoltre non risultano contratti di locazione come

dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "H".

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.

I beni **non** sono occupati, e sono in corso di costruzione.

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 verificchi 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).

Immobili non occupati.

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.

Gli immobili pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di



LOTTO 1) Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione Piano Terra	52,00	110,00	910,00	€ 52.052,00
Costi a detrarre per titolo abilitativo				€ 2.000,00
Sup.commerciale	57,20			TOTALE € 50.052,00

commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

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, stato avanzamento dei lavori, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ottima ubicazione del bene pignorato in prossimità del lago di Bolsena e della principale via di comunicazione per Viterbo, la zona ad alta vocazione turistica e nel centro storico garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati (che non manifestano umidità visibile di risalita); le opere impiantistiche e di finitura da ultimare e la necessità di intervenire con alcune opere di ripristino nel Lotto 2) sotto-balcone e intonaco sui pilastri d'acciaio interni su cui si dovrà intervenire a riparazione con un costo totale presunto pari a 2.000,00 €; **determina il valore dell'immobile pignorato, dal prezzo (che tiene conto dello stato dei luoghi) da applicare alla superficie**

24) Determina 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.

Sugli stessi non risultano vincoli di natura condominiale, o usi civici come da quesito n.16.

dei Parchi" di cui alla L.R. 29/97 e collegati.

Laghi; - in zona "Centri storici" insediamento urbani. Ricade inoltre in zona "Schema Regionale lacuali"; - parzialmente nella fascia "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici"; - in zona Costa dei pignoramento ricade in sintesi per quanto al D.lvo 42/04 (e collegati): -nella fascia di rispetto "coste indivisibilità. Come da certificazione del Comune di Capodimonte allegato "F", l'area oggetto di



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 € 50.000,00 (cinquantamila euro); Lotto 2) abitazione, quota intera (1/1), in € 50.500,00 (cinquantamila euro); Lotto 3) abitazione, quota intera (1/1), in € 58.500,00 (cinquantottomila euro); gli importi tengono conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese ecc. Le "superfici commerciali" sono pari a: lotto 1) mq 57,20; lotto 2) mq 59,95; lotto 3) mq 66,55 e sono state ottenute applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso delle singole superfici valutate.

(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 astejudiziarie.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 specifiche utilizzate per le indagini di mercato: - sito astejudiziarie.it individuando diversi immobili stessa tipologia; - Agenzie Immobiliari "on-line" oltre che della zona; - banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio. Il sottoscritto ha valutato quindi 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, la necessità di ultimare le opere e le relative pratiche urbanistiche; la posizione centralissima e la vocazione turistica. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e lo stato dei luoghi che hanno condizionato il raggiungimento del prezzo stimato.

LOTTO 3) Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione Piano Terra	57,00	110,00	910,00	€ 57.057,00
Magazzino Piano Terra	14,00	20,00	910,00	€ 2.548,00
Giardini e aree esterne fino a 25 mq	7,00	15,00	910,00	€ 955,50
Costi a detrarre per titolo abilitativo.				€ 2.000,00
Sup.commerciale	66,55			
TOTALE				€ 58.560,50

LOTTO 2) Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione Piano Terra	51,00	110,00	910,00	€ 51.051,00
Giardini e aree esterne fino a 25 mq	25,00	15,00	910,00	€ 3.412,50
Giardini e aree oltre i 25 mq	2,00	5,00	910,00	€ 91,00
Costi a detrarre per titolo abilitativo.				€ 2.000,00
Costi a detrarre per riparazioni.				€ 2.000,00
Sup.commerciale	59,95			
TOTALE				€ 50.554,50

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 per affittacamere o simili, vista l'immediata vicinanza al lago, posizione strategica sotto l'aspetto turistico; ma anche per famiglie fino a due persone, vista la disponibilità di una sola camera da letto.

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 indicato in risposta al quesito 20).

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 informativi e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 presente alle parti il giorno 17/06/2022 con e-mail (PEC), al Custode, ai creditori precedenti (e intervenuti) e al debitore, allegato "1".

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati.

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

presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritrattanti 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 separate tre copie del quadro sinottico.

35) Allegni 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 catastale e schema grafico; "D" Visura Camerale; "E" verbale di accesso; "F" Certificato di destinazione Urbanistica; "G" documentazione urbanistica comunale; "H" Dichiarazione assenza locazioni; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 04/07/2022.

IL C.T.U.

Geom. Giorgio Mizzelli