

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 94/2022.

Ai fini della tutela della privacy, nella presente si utilizzano le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati.

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@geopec.it nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Geraci Antonino nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 16/11/2022, e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verifici**, 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 nella Relazione Notarile redatta dal Notaio **F.V.** ed ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure catastali storiche" in quanto non presenti in atti, e con la visura ipotecaria aggiornata.

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 le visure catastali storiche (allegato "**A1**") presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, 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 copia in quanto nessuno era presente nel fascicolo d'ufficio), 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 catastali da segnalare. Specifica la ex-particella di terreno su cui insistono i manufatti subastati, anche se precedente al ventennio. Riporta nell'ordine i titoli di provenienza dal più recente distinguendo i manufatti subastati in tre lotti distinti e separati.

Magazzino in Ronciglione (VT) via Cassia n.7245 (loc. XXX Miglia), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 93 ex 78 (già 58/a), pari identificativo in Catasto Terreni quale Ente Urbano:

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] in Ronciglione (VT) del [REDACTED] rep./racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai nn [REDACTED], ritirato presso il notaio stesso, allegato "B1", con cui l'esecutato P.S. ha acquistato da G.C. la quota intera della piena proprietà del bene.

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] in Viterbo (VT) del [REDACTED] rep./racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] ai nn [REDACTED], ritirato presso l'Archivio Notarile allegato "B2", con cui il sig. G.C. ha acquistato da M.A. per i diritti di usufrutto, da G.G. per i diritti di 2/3 di nuda proprietà, e da G.M. per i diritti di 1/3 di nuda proprietà, la quota intera della piena proprietà del bene.

- Atto di "Dichiarazione di vincolo" notaio [REDACTED] e in Viterbo (VT) del [REDACTED] 4 rep./racc. [REDACTED], registrato a Viterbo il [REDACTED] al n [REDACTED], ritirato presso il Comune di Ronciglione allegato "B3", con cui i signori M.A., G.G. e G.M. dichiarano di vincolare ai fini edilizi l'area interessata dalla costruzione del bene.

- Contratto di costituzione di [REDACTED] notaio [REDACTED] in Roma del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto (allegato "B4") a Viterbo il [REDACTED] al n [REDACTED], ritirato presso la Conservatoria di Viterbo, con cui il signor G.V. costituisce una servitù di metanodotto a favore di [REDACTED] in parte della particella originaria ma che NON interessa l'area oggetto della presente come da allegata planimetria allegato "C3".

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

29/08/2022, 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 04/01/2023.

Predisporre quindi per l'unità immobiliare sita a Ronciglione (VT) in via Cassia n.7245, loc. XXX Miglia, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 93 il seguente elenco:

- **trascrizione** del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], **Verbale di Pignoramento Immobili**, Atto Giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di VITERBO in data [REDACTED] rep. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Milano, creditore procedente contro la quota intera di 1/1 del soggetto **P.P.** esecutato;

- **iscrizione** del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], **Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore di **M.R.** contro la quota intera di 1/1 del soggetto **P.P.** esecutato.

- **iscrizione** del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], **Ipoteca volontaria** [REDACTED] a Rogito Notaio [REDACTED] in Ronciglione del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] contro la quota intera di 1/1 del soggetto **P.P.** esecutato.

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 “C”, individuando l'unità immobiliare sita a Ronciglione (VT) in via Cassia n.7245, loc. XXX Miglia, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 93; non ci sono terreni di cui produrre il C.D.U.

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 il “Certificato Anagrafico di stato civile”, da cui risulta che l'esecutata P.P. è di stato civile **NUBILE** dal 1997 al 2020 e **Libero** fino al 16/12/2022(all. “D1” e “D2”).

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, contestualmente al Custode, in data 16/12/2022 si è recato presso l'immobile pignorato effettuando le necessarie misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati, alla presenza dell'affittuario sub-conduttore **B.I.** come da verbale allegato “E”.

L'unità immobiliare pignorata è un magazzino agricolo che si trova nel territorio del Comune di Ronciglione (VT) in località XXX Miglia via Cassia n.7245. Il fabbricato si trova in zona agricola a ridosso della strada statale SS2 Cassia Cimina km 27,800 da cui si può raggiungere Viterbo capoluogo della provincia e importante meta turistica, che si trova a circa 37 km; o la capitale Roma a circa 50 km. Il bene pignorato si trova in una via molto trafficata sia nei giorni feriali che festivi, da turisti e lavoratori pendolari e non. Il lotto di terreno è recintato da paletti e reti metalliche di vario genere, realizzati su un cordolo di fondazione in calcestruzzo. L'accesso al bene pignorato avviene da un passo carrabile con cancello scorrevole posto frontalmente alla citata strada Cimina (foto 1). Il fabbricato è stato realizzato in muratura di tufo (foto 2) con copertura inclinata (foto 3a e 3b) in capriate in ferro e tetto parte in lamiera e parte in legno con manto di tegole (foto 1 zona a), il pavimento in battuto di calcestruzzo è rivestito con marmette di graniglia e cemento; finestre e porte sono in ferro, con pannelli in lamiera e/o vetro singolo. L'unità immobiliare è allacciata alla linea elettrica nazionale mentre l'approvvigionamento idrico avviene da pozzo proprio, così come privato è lo scarico delle acque nere che avviene da fossa biologica interna al lotto. Il bene pignorato è così identificato: **Lotto unico** magazzino in Ronciglione (VT) via Cassia n.7245 (loc. XXX Miglia), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 36 particella 93 ex 78 (già 58/a), pari identificativo in Catasto Terreni quale Ente Urbano; confinante con strada Cassia Cimina e particelle 92 e 77. Si ha quindi un **Magazzino** al piano terra di circa 274 mq, composto da unico vano (foto 4+6), in cui è stato ricavato un bagno (foto 5) con antibagno. Il magazzino non presenta danneggiamenti o difetti particolari da segnalare, a parte delle infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto. Al momento l'immobile è utilizzato per la lavorazione dei metalli (foto 4+6), ed è ingombro di materiali e attrezzature che hanno ostacolato il procedere dei rilievi. La destinazione del magazzino è quindi difforme rispetto alla previsione urbanistica ed alle emergenze catastali, così come l'area circostante su cui sono state realizzate varie strutture in legno e metallo per ricavarvi tettoie, locali ad uffici ecc. Il tutto inoltre è occupato da vario materiale per l'attività di fabbro, e da una struttura tipo gazebo di circa mq 200. Dette difformità sono riportate dal sottoscritto in rosso nella planimetria allegata (all. "C2") e dettagliatamente descritte negli specifici punti successivi.

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 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 (tompagnatura o altro) all'uopo.

Ha verificato che le unità immobiliari sono correttamente pignorate; non risultano difformità tra la planimetria catastale, allegato "C1", e gli estratti urbanistici allegato "F1"; ci sono invece delle difformità tra queste e lo stato dei luoghi come riportato in rosso nell'allegato "C2", e dettagliatamente descritte al punto 14). Le unità immobiliari sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato, non debordano su aree aliene o non pignorate sono autonome e funzionalmente indipendenti.

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.

Gli identificativi catastali dei lotti da porre in vendita NON includono 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.

Gli immobili pignorati NON sono 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.

L'aggiornamento del catasto è necessario ma realizzabile solo con idonei titoli abilitativi, per quanto sanabile; mentre le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non sanabili

dovranno essere rimosse.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente "Variante al P.R.G." del 2011/2013 è **zona** "E - Agricola". La destinazione d'uso è "**abitativa e annessi agricoli/magazzini**".

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.

L'unità immobiliare pignorata è un fabbricato destinato a magazzino agricolo realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 40 del 02/08/1994 di cui si allega una esauriente sintesi grafica (all. "F1"); Per tale concessione non risulta rilasciato il Certificato di agibilità.

Il fabbricato rispetto alla C.E. citata è leggermente più grande per superficie lorda coperta (306mq anziché 300mq), ma rientra nelle tolleranze ammesse massime del 2%; lo stesso ha subito delle modifiche nelle aperture (porte e finestre) e nella realizzazione di due bagni, il tutto riportato in **blu** nell'allegato "**C2**", è sanabile previa presentazione di S.C.I.A. al Comune con costi presumibili pari a **5.000,00 €**, che comprendono la riparazione del tetto e la pratica redatta da tecnico abilitato, riguardante anche le modifiche strutturali (ex Genio Civile), oblazione e Diritti di Segreteria. La destinazione d'uso a magazzino agricolo C.E. 40/94, è stata abusivamente trasformata in officina per la lavorazione del ferro (fabbro), detta destinazione andrà ripristinata come da Concessione Edilizia. Sono state rilevate poi delle violazioni alla normativa urbanistico-edilizia, riportate in **rosso** che invece non sono sanabili e quindi **andranno rimosse**, queste sono: - **opere interne** al magazzino con muro di divisione del vano principale (**foto 7**) per ricavare (lato sud-est) una taverna, e soppalco in legno con zona letto (**foto 8**) oltre a varie tramezzature e parapetti; - **opere esterne** al fabbricato relative all'attività di fabbro, che si descrivono singolarmente. **a)** Tettoia in struttura e copertura metallica (**foto 9**), lato nord-ovest posta a protezione di un ingresso pedonale alla zona uffici. **b)** Locale ingresso/esposizione (**foto 10**) di circa 22 mq parte in metallo parte in muratura con copertura in pannelli di metallo coibentati. **c)** Locale ufficio (con w.c.) di circa 47 mq (**foto 11**) in legno con copertura in legno e sovrastanti pannelli di metallo coibentati. **d)** Locale ripostiglio (**foto 12**) di circa 9 mq in muratura con copertura in pannelli metallici. **e)** Locale magazzino (**foto 12**) di circa 40 mq in muratura con copertura in pannelli metallici. **f)** Tettoia (**foto 13a**) di circa 173 mq con struttura e copertura in metallo, con cabina **f1** di verniciatura (**foto 13b**). **g)** Locale cucina/taverna (**foto 14**) di circa 32 mq parte in legno parte in muratura con copertura in legno e tegole. **h)** e **i)** Tettoie (**foto 15**) di circa 13+33 mq con struttura e copertura in legno. **l)** Locale magazzino (**foto 16**) di circa 29 mq in muratura con copertura in pannelli metallici. **m)** Tettoia (**foto 17**) di circa 87 mq in metallo con copertura in pannelli metallici. **n)** Gazebo (**foto 18**) di circa 200 mq in metallo con copertura in telo di PVC, "tamponato" ai lati parte in muratura parte con pannelli in legno e/o metallo, di cui il sublocatario ha dichiarato di esserne il proprietario.

Tutte le opere sono fornite di impianto elettrico, pavimentate parte in calcestruzzo parte in piastrelle di monocottura, le finestre sono parte in ferro parte in legno protetti da grate in ferro.

Le descritte opere in difformità non sanabili andranno rimosse ripristinando lo stato dei luoghi, rimuovendo tutto con una spesa presumibile che tiene in considerazione il recupero di molti materiali, la demolizione e trasporto in discarica di quelli non recuperabili il tutto con una spesa di circa **7.000,00** euro, comprese spese tecniche per C.I.L.A. da comunicare al Comune.

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 presentate istanze di condono per gli immobili oggetto della presente, e non ricorrono le condizioni affinché l'aggiudicatario possa presentare istanza di sanatoria ex art. 40 comma 6 L.47/85, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

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 "F2".

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.

Non è possibile vendere il bene pignorato in separati lotti in quanto per destinazione d'uso in concessione edilizia si tratta di unico fabbricato agricolo con limitata superficie di corte.

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.

La quota del debitore esecutato è **1/1** intera, di piena proprietà.

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", e come da documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, l'immobile risulta occupato in **SUBLOCAZIONE** dal Conduttore B.I. con contratto stipulato con il locatore P.F. in data 01/02/2020 e registrato il 17/02/2020 allegato "H2", con durata fino al 31/01/2024 e rinnovo tacito per ulteriori 4 anni. La locazione "principale" a **P.F.** concessa dall'esecutato **P.S.** allegato "H1" coincide pari date alla citata sublocazione. Specifica che la sublocazione è consentita nella premessa del contratto "principale", ma probabilmente per una svista è vietata al punto 9) del contratto stesso allegato "H1".

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 valore locativo dei beni pignorati ovvero magazzino agricolo e relativa area di pertinenza, è di 700 €/mese pari a 8.400 €/anno.

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 ha destinazione agricola e non è occupato come abitazione dal coniuge separato.

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 indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Come da Attestazione del Comune di Ronciglione, allegato "F2", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o usi civici. **NON** risultano vincoli "paesaggistici" come da stralcio P.T.P.R. allegato "G".

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 sulla principale via di comunicazione Viterbo - Roma; zona in cui sono molto richiesti immobili idonei alla vendita di prodotti agricoli; la buona tecnica costruttiva del complesso edificato; le opere impiantistiche e di finitura ben conservate; le riparazioni da effettuare sul tetto; la necessità di sanare/rimuovere le difformità urbanistiche con un costo totale pari a circa **12.000,00 €**; applicata una idonea riduzione del 20% sul prezzo di stima vista la presenza del contratto di affitto in scadenza al 31/01/2024, determina il valore dell'immobile pignorato, dal prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto unico. Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Magazzino agricolo	306,00	110,00	400,00	€ 134.640,00
Area di pertinenza	1554,00	2,00	400,00	€ 12.432,00
Costi a detrarre sanatoria/demolizioni				€ 12.000,00
Sup.commerciale	367,68		TOTALE	€ 135.072,00

La "**superficie commerciale**" è pari a **mq 367,68** ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso delle singole superfici valutate. **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 magazzino agricolo, quota intera (1/1), in € 135.000,00** (centotrentacinquemila euro; l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese 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 specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili specifici e confinanti con il bene pignorato tramite: - banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - analizzando Agenzie Immobiliari "on-line"; ricercando diversi immobili della stessa tipologia per atti stipulati nell'ultimo anno; ricercando sul sito astegiudiziarie.it immobili simili. 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, le circostanze relative a difformità edilizie. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la disamina dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo stimato.

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 a magazzino agricolo e/o negozio per la vendita di prodotti agricoli e di vicinato.

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.

Risultano due contratti di locazione, come indicato in risposta al quesito 20), precedenti al Pignoramento. Il canone è **congruo** rispetto a quello determinato dal sottoscritto pari a 700€/mese per quanto alla sublocazione pari a 1.300€/mese; e **NON congruo** per quanto alla prima locazione pari a 400€/mese.

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 la presente alle parti il giorno 21/02/2023 con e-mail (PEC), al Custode, ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore **P.S.** con raccomandata a.r. allegato "I".

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 + planimetria catastale + schema grafico; "D" certificati di stato libero e residenza; "E" verbale di accesso; "F" documentazione urbanistica comunale; "G" stralcio PTPR; "H" contratti di locazione; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 13/03/2023.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli