

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

Il sottoscritto Geom. Livio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail livio.mizzelli@geopec.it già incaricato quale C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare 148/2009, vista l'udienza del 07/06/2023, predispose il presente elaborato al fine di procedere all'*attualizzazione* rispetto al mercato corrente della Relazione Peritale depositata il 22/02/2012, aggiornando anche la stessa rispetto ai "quesiti" in uso alla data odierna.

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 verificato la completezza ventennale della documentazione in atti integrandola con le "visure catastali storiche" attuali all. "**A1**", come da quesito 35.b; ha esaminato la certificazione notarile prodotta fino al 06/03/2023, integrandola con l'elenco sintetico delle formalità ipotecarie aggiornate al 01/08/2023 all. "**A2**" come da quesito 35.e.

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 allegati "**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. Specifica che gli immobili pignorati sono siti a Gallese (VT) in via Dell'Agricoltura n.2; l'indirizzo erroneamente riportato nelle visure è "strada provinciale 34 Gallesana".

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**, anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del

pignoramento immobiliare con cui il soggetto esecutato ha ottenuto la quota intera 1/1 di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia. Riporta quindi i titoli di provenienza dal più recente, per le unità immobiliari subastate site a Gallese (VT) e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 158 subalterno 1 destinato ad ABITAZIONE, subalterno 2 destinato a MAGAZZINO; e distinte in Catasto Terreni al foglio 18 particella 393 TERRENO. Indica i seguenti passaggi di proprietà dal più recente:

- **sentenza per divisione** a rettifica quale Atto attività Giudiziaria del Tribunale di Viterbo Rep. 965 del 16/07/2019, allegato “B1”, trascritta a Viterbo il 06/03/2023 n.2933/3627, con cui si scioglie la comunione con **L.M.** e si assegna all’esecutato **L.D.** la quota di 1/2 della proprietà che così raggiunge l’intera quota pari 1/1 di piena proprietà;

- dichiarazione di **Successione** allegato “B2” apertasi il 02/10/1998 Denuncia nr.90 vol. 1077 all’ufficio del Registro di Viterbo e ivi trascritta il 30/11/2002 R.P. 13557 R.G. 17160 ritirata presso l’ufficio del Registro di Viterbo; con cui il de cuius **L.G.**, lascia ai fratelli **L.M.** e **L.D.** la comunione della quota di 1/2 indiviso della proprietà. Rispetto a questa successione risulta accettazione tacita dell’eredità, a seguito della trascrizione della citata “divisione giudiziale”;

- **atto** notaio Giuliani Pietro Lelio in Viterbo dell’08/02/1978 Rep./Racc. 776/96, trascritto a Viterbo il 02/03/1978 ai nn. 2003/1752, ritirato presso l’archivio notarile di Viterbo; allegato “B3” con cui **L.G.** e **L.D.** acquistavano da **F.G.** la quota intera indivisa di 1/1 (pari a un 1/2 ciascuno) delle unità immobiliari esegutate, in cui non è citato il sub.2 (da sanare) all’epoca non accatastato. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e Terreni da segnalare.

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).

L’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli è già predisposto nella relazione di C.T.U. depositata il 22/02/2012, integrato dalla relazione Notarile del 06/03/23, e dall’elenco sintetico delle formalità ipotecarie aggiornate al 01/08/2023 all.”A2” estratto presso l’Agenzia dell’Entrate di Viterbo. Si riepiloga qui brevemente per le unità immobiliari site a Gallese (VT) in via Dell’Agricoltura n.2 il seguente elenco riassuntivo delle più recenti note:

- **iscrizione** del 06/03/2023 R.P. 283 R.G. 3628, e rettifica a trascrizione nn.2933/3627, **ipoteca giudiziale e sentenza per divisione** del 16/07/2019 Rep. n. 965; e **iscrizione** del 07/03/2022 R.P. 364 R.G. 3382;

- **trascrizione** del 22/12/2022 R.P. 16913 R.G. 21044, **verbale pignoramento immobili** del 05/10/2022 Rep. n. 1670;

- **iscrizioni** del 21/05/2019 R.P. 864 R.G. 6926 e del 03/05/2019 R.P. 782 R.G. 6114, **ipoteca giudiziale** del 10/09/98 Rep. n. 795, riferimento iscrizione n.1200/1999.

5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all’articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001,

n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ha estratto la mappa catastale, allegato "C1" individuando gli immobili pignorati siti a Gallese (VT) in via dell'agricoltura n.2 (in catasto *Strada Provinciale Gallese*), e distinti in Catasto Terreni al Foglio 18 particella 158 quale ente urbano e foglio 18 particella 393.

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).

Ha acquisito l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (all. "D") accertando che l'esecutato **L.D.** ha contratto matrimonio con **B.S.** in data 24/04/1983, verificando l'assenza di "Annotazioni Marginali".

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 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 l'ultimo accesso dei beni pignorati il giorno 05/09/2023, contestualmente al sig. L.D. come da verbale allegato (all. "E"). Accertata la loro consistenza descrive gli immobili pignorati seguendo la distinzione in lotti come da propria relazione del 22/02/2012.

I beni in oggetto si trovano nel Comune di Gallese (VT) in via Dell'agricoltura n.2 e sono un'abitazione, un magazzino e un terreno di pertinenza raggruppati nel **Lotto 1** tutti al piano terra, e sono censiti in catasto fabbricati al foglio 18 particella 158 graffata con la corte e **abitazione sub. 1** categ. A3 classe "2" di 4,5 vani, Rendita € 199,87; **magazzino sub. 2** categ. C2 classe "3" di 27 mq, Rendita € 58,57; oltre al **terreno di pertinenza** in catasto terreni al foglio 18 particella 393 qualità Seminativo classe "1" superficie 202 mq R.D. € 1,83, R.A. € 0,68; **area di corte** in catasto terreni al foglio 18 particella 158 Ente Urbano di 1.420 mq è confinante con detta via, fosso "Rustica" e con le particelle 393,152 e 157; la particella 393 è confinante con detta via, fosso "Rustica", e con le particelle 158 e 554. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente.

Lotto 1) Abitazione, magazzino e terreno di pertinenza e di corte ad uso strada e giardino, situati nel centro abitato di Gallese Scalo. Sull'area di pertinenza del fabbricato (part. 158) sono presenti due baracche realizzate in pannelli ondulati di lamiera che occupano una superficie di circa 31 mq, utilizzate come box e tettoia (*foto 1*). Inoltre, sul lato sud-ovest dell'abitazione, c'è un altro magazzino già utilizzato come pollaio (*foto 2*) in muratura fatiscente. Poco distante da questo c'è un piccolo camino di scarso interesse. Le baracche in lamiera, il pollaio ed il camino esterno risultano abusivi e, anche per la loro precarietà, non sono sanabili, come specificato ai punti successivi. L'area di pertinenza del fabbricato costituita dalla p.393 e dalla corte p.158 è pari a circa 1.500,60 mq totali utili, è in parte recintata con muretti e reti metalliche. È utilizzata come giardino, parcheggio e per la viabilità interna,

risulta trascurata ed incolta particolarmente a sud del fabbricato a ridosso del vicino corso d'acqua.

Segue Lotto 1) Abitazione. è un fabbricato isolato costruito con la tipologia tipica della zona nel periodo intorno agli anni sessanta. La struttura portante è in muratura di tufo, intonacata internamente con malta bastarda a base di calce e pozzolana con aggiunta di cemento e rasatura a gesso, esternamente è parte a faccia vista e parte intonacata a formare una zoccolatura di circa 80 cm dal suolo. Solai e tetto sono in calcestruzzo e laterizio, con manto di tegole in laterizio tipo Marsigliese. Vi si accede da Piazza Agricoltura su via dell' Agricoltura. Si tratta di una abitazione di circa 63,90 mq (utili) si sviluppa su un unico piano terra (*foto 3*). Dal portone d'ingresso in alluminio e vetro, si accede ad un corridoio centrale, su cui affacciano le porte di entrata a quattro stanze, cucina e camera a sinistra e soggiorno e camera a destra; in fondo al corridoio si trova un bagno. Tutte le stanze sono dotate di finestre in legno mono-vetro, ed ante esterne sempre in legno tipo persiana, attualmente chiuse con lucchetto (*foto 4*); le porte interne sono in legno con pannelli "tamburati". I pavimenti sono in marmette ed i rivestimenti sono in piastrelle; pareti e soffitti sono tinteggiati, ma ormai deperiti dal tempo. Nella cucina si sono distaccate delle parti di tinteggiatura (*foto 5*), come nel resto della casa, non è chiaro se la causa siano delle infiltrazioni d'acqua dal tetto o la mancanza di manutenzione e di ricambi d'aria dato che l'immobile non risulta abitato da molti anni. In particolare il tetto nei pressi del bagno è da riparare (*foto 11*). L'appartamento è dotato di impianto elettrico, e gas fornito da serbatoio di "gpl" esterno (*foto 6*) ormai tutti in disuso; non sono visibili impianti di riscaldamento. In cucina c'è una vecchia stufa a legna probabilmente usata per cucinare e come riscaldamento della zona limitrofa. Gli impianti elettrico e di distribuzione del gas, da serbatoio Gpl, non sono forniti di certificati attestanti il rispetto alle norme vigenti. L'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto comunale mentre non si sono potute accertare le modalità di scarico della fogna.

Segue Lotto 1) Magazzino. Si trova in aderenza al lato sud-est dell'abitazione appena descritta, vi si accede dalla citata particella 393. La struttura portante è in muratura di tufo a faccia vista, con blocchetti legati con malta bastarda a base di calce e pozzolana. È composto da due vani, il primo vano (*foto 7*) è di circa 5,80 mq ha copertura in calcestruzzo su solaio in travetti precompressi e pignatte; il secondo vano (*foto 8*) è di circa 25,80 mq ha copertura con struttura portante in legno e manto in pannelli ondulati in cemento e fibre minerali (*foto 9*); al fine di verificare la presenza di amianto nella copertura, prima di eventuali interventi di manutenzione tale materiale dovrà essere analizzato.

I portoni di accesso ai magazzini sono in acciaio verniciato, sia per la struttura che per la pannellatura (*foto 10*). Le finestre sono una in legno mono-vetro con anta interna tipo "scuro", e le restanti con la sola grata in ferro. Su muri e coperture non sono visibili crepe o cedimenti. L'impianto elettrico appare provvisorio e non rispettoso di Norme e Leggi in materia.

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.

Ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento che consente l'individuazione del bene. L'indirizzo riportato nelle visure catastali è da aggiornare da "strada provinciale 34 Gallesana", a "via Dell'Agricoltura n.2". **Lotto 1)** unità immobiliari tutte al piano terra censite in catasto fabbricati al **foglio 18 particella 158** graffata con la corte su cui si trovano l'**abitazione sub. 1** categ. A3 classe "2" di 4,5 vani, superficie catastale 82 mq, Rendita € 199,87; ed i **magazzini sub. 2** categ. C2 classe "3", consistenza 27 mq, superficie catastale 40 mq, Rendita € 58,57. Inoltre c'è un **terreno di pertinenza** distinto in catasto terreni al foglio 18 particella 393 qualità Seminativo classe "1" superficie 202 mq R.D. € 1,83, R.A. € 0,68. La citata **area di corte** su cui si trovano i fabbricati è distinta in catasto terreni al foglio 18 particella 158 Ente Urbano di 1.420 mq è confinante con detta via, fosso "Rustica" e con le particelle 393,152 e 157; la particella 393 è confinante con detta via, fosso "Rustica", e con le particelle 158 e 554.

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.

Le unità immobiliari pignorate di proprietà del debitore esecutato, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate. Non ci sono difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, allegato "**C2**".

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.

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.

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

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

Visto il Piano Regolatore Generale, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è "**abitativa**" per tutta l'area dove ricadono gli immobili oggetto della presente, trattandosi di zona residenziale di ristrutturazione urbanistica "B2" (all. "**F1**").

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. Vista la tipologia costruttiva, i documenti in atti e la dichiarazione del Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Gallese (allegato "**F2**") si può affermare che gli immobili pignorati sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967. I fabbricati non pignorati e non accatastati ovvero le due baracche realizzate in pannelli ondulati di lamiera (*foto 1*); il magazzino (*foto 2*) sul lato sud-ovest dell'abitazione ed il piccolo camino antistante, sono privi di titoli abilitativi e vanno rimossi.

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, rilasciate o da rilasciare. Per quanto ai fabbricati privi di titolo abilitativo presenti sul lotto, ovvero le due baracche in lamiera (*foto 1*), il magazzino/pollaio (*foto 2*) ed il piccolo camino esterno, andranno rimossi con un costo di circa **2.000,00 €** comprensivo del recupero dei materiali provenienti dalla demolizione. La loro "sanatoria" è ritenuta inapplicabile vista la loro precarietà e inagibilità; e comunque non conveniente visto l'alto costo di sanatoria dovuto a oblazioni, spese tecniche, accatastamento ecc. vista anche la presenza nel vincolo paesaggistico, e lo scarso valore intrinseco. Nelle citate spese di demolizione è compresa la rimozione del piccolo ampliamento del bagno in cui è stata installata una vasca, ricostruendo poi parapetto e finestra in linea con il fabbricato principale.

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 sono porzioni di fabbricati posti nel centro abitato, non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare quanto riportato sul P.T.P.R. allegato "**F3**", e verificato verbalmente presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gallese.

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.

Gli immobili **NON** risultano assoggettati 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.

I beni pignorati sono distinti e identificati quale **Lotto 1)** come da punti precedenti e come da relazione depositata il 22/02/2012 dal sottoscritto quale C.T.U.

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Gli immobili sono pignorati per la **quota intera di 1/1** di piena proprietà del debitore esecutato **L.D.**

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 da accesso di cui al verbale allegato **"E"** gli immobili pignorati non sono occupati. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato **"G"**, a nome del proprietario **L.D.** per i beni oggetto della presente.

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 pignorati non sono occupati.

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 separato né dall'ex coniuge. Visto l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (all. **"D"**) non risultano annotazioni né assegnazioni della casa o altro.

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. I beni pignorati sono porzioni di fabbricati posti nel centro abitato, le relative aree non sono gravate da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare verificato presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e sul P.T.P.R. allegato "F3"; si segnala la presenza del vincolo di cui all'art. 142 lett. c) del D.lgs. 42/04, allegati "F2" e "F3".

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 dei beni pignorati nel centro abitato; vista la vicinanza alle principali vie di comunicazione del centro Italia, la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, le opere impiantistiche e di finitura da ristrutturare; lo stato di abbandono delle aree circostanti; la presunta mancanza dell'allaccio fognario; per tutto quanto detto ai punti precedenti; **determina per il lotto 1) abitazione** il valore in **540,00 €/mq**; per i **magazzini** il valore in **270,00 €/mq (pari al 50% dell'abitazione)**; tali prezzi base sono da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, apportando le eventuali decurtazioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto 1). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	63,90	110,00	540,00	€ 37.956,60
Magazzini	31,60	50,00	540,00	€ 8.532,00
Terreno pertinenz fino a 25 mq commerciali	500,00	5,00	540,00	€ 13.500,00
Terreno pertinenz oltre 25 mq commerciali	1000,60	1,00	540,00	€ 5.403,24
Demolizione difformità				€ - 2.000,00
Sup.commerciale	121,10		TOTALE	€ 63.391,84

La "**superficie commerciale**" del lotto 1) è pari a **mq 121,10** questa è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso dei locali principali e degli accessori. **INDICA il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quali prezzi indicativi arrotondati:

Lotto 1) Abitazione, magazzini e terreno, quota intera (1/1) in € 63.000,00 (sessantatremila euro); gli importi tengono conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie e spese varie.

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 "H") 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; - ricerca sul sito astegiudiziarie.net di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, il tutto ragguagliato alle caratteristiche dei beni immobili oggetto della presente. Il sottoscritto ha valutato quindi anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione dei beni pignorati; le tecniche costruttive degli edifici 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 i prezzi finali.

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

Il collocamento naturale dei beni sul mercato è ad uso abitazione, e magazzini.

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 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 presente alle parti il **giorno 05/09/2023** con raccomandata "a mani" ai debitori, e con e-mail (PEC) al Custode, ai creditori procedenti e intervenuti, come da 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 + planimetrie catastali; "D" estratto dell'Atto di Matrimonio; "E" verbale operazioni peritali; "F" documentazione urbanistica + usi civici; "G" Dichiarazione assenza locazioni; "H" sintesi fonti valori; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 18/09/2023.

IL C.T.U.
Geom. Livio Mizzelli

