

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.118/2022

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

G. E. DOTT. FEDERICO BONATO

RELAZIONE TECNICA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli, [REDACTED]

[REDACTED] è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 22/02/2023 prestava giuramento. Acquisiva il fascicolo sul portale relativo e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva convocazione per il giorno 22/03/2023 da parte del Custode, Dott.ssa Margherita Bellacanzone e si recava in tale data, presso l'immobile oggetto di perizia, non potendo effettuare l'accesso, per mancata presenza degli esecutati. Riceveva seconda convocazione per il 14 aprile 2023. Il giorno stabilito effettuava l'ingresso in presenza del Custode e di uno dei proprietari, il Sig. [REDACTED], effettuava i rilievi tecnici e fotografici.

L'immobile è situato nel Comune di Sutri, in via dei Condotti n.151, piano rialzato, primo e sottostrada primo, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 6, particella 791, categoria A/2 di classe 2°, della consistenza di vani 6,5 con Rendita Catastale pari ad € 721,75 e consiste in una abitazione, disposta su tre livelli, con area esclusiva di pertinenza.

QUESITI

- 1) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 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;
- 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;
- 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);
- 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;
- 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);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

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'identificazione 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;

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;

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;

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;

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;

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

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;

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 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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;

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;

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;

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;

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;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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 fosse una nuda proprietà);

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;

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;

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;

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;

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;

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 90 giorni 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 di giustizia;

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

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 (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, 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 rilevare 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) allegli 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);

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;

35) allegli 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;

RISPOSTE AI QUESITI

- 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**;

numeri 1766/1876, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];

Al Catasto Terreni risultano i seguenti atti:

- 1) Atto di Compravendita Dott. Casalino Elio del 26/09/2001, rep.27529, racc.11127, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 06/10/2001 ai numeri 9700/12847 a favore di [REDACTED];
- 2) Atto di Compravendita Notaio Annibaldi Luigi con sede in Viterbo del 31/12/1990 rep.28053/14200, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 23/01/1991 ai numeri 1766/1876, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED];
- 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);

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Catasto Fabbricati:

- 1) Verbale di Pignoramento immobili n.1015 del 01/07/2022 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/08/2022 ai numeri 13357/10692 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 03/08/2022 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto;
- 2) Ipoteca in rinnovazione n.1628 del 20/09/2021 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED], gravante
- 3) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Viterbo il 06/10/2001 ai numeri 12848/1888 atto notarile pubblico Notaio Casalino Elio (Roma) del 26/09/2001 rep. 27530, per Lire 200.000.000

contro [REDACTED]
[REDACTED] a
favore di [REDACTED]
elettivamente domiciliata in [REDACTED], gravante sull'immobile in
oggetto;

Catasto Terreni:

- 1) Verbale di Pignoramento immobili n.3216 del 08/02/2024 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo l'11/03/2024 ai numeri 3570/2997 emesso dal Tribunale di Viterbo contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante sulle quote della strada di accesso;
- 2) Verbale di Pignoramento immobili n.1015 del 01/07/2022 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 03/08/2022 ai numeri 13357/10692 emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 03/08/2022 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ed a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante
sull'immobile in oggetto;
- 3) Ipoteca in rinnovazione n.1628 del 20/09/2021 contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] gravante
- 4) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, iscritta presso la Conservatoria dei Registri di Viterbo il 06/10/2001 ai numeri 12848/1888 atto notarile pubblico Notaio Casalino Elio (Roma) del 26/09/2001 rep. 27530, per Lire 200.000.000 contro [REDACTED]
[REDACTED] a

favore di [REDACTED]

elettivamente domiciliata in Roma in via Cornelio Magni n.43, gravante sull'immobile in oggetto;

- 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 acquisito la mappa catastale e la planimetria del bene.

- 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 consultato i registri di stato civile, da cui risulta che i debitori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 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.);

Ha effettuato sopralluogo in data 14/04/2023 presso l'immobile, siti nel territorio del Comune di Sutri, in via Condotti n.151.

Il bene oggetto di perizia è una villetta a schiera disposta su tre livelli, con annessa area pertinenziale.

Si accede tramite strada privata comune a tutte le abitazioni, della quale gli esecutati sono proprietari per la quota di 1/24 ciascuno e come detto al precedente punto 1, le due quote sono state prima escluse dal pignoramento e poi integrate.

Ha visionato gli ambienti ed effettuato i rilievi tecnici e fotografici. L'abitazione è composta, al piano rialzato da cucina di mq. 17,70, soggiorno di mq. 11,10, disimpegno di mq. 4,20 e bagno di mq. 2,30. Al piano primo, camera da mq. 15,70, camera da mq. 14,20, disimpegno di mq. 2,10, bagno da mq. 5,10, e numero due balconi di mq. 3,60, comunicanti con una camera ciascuno. Al piano interrato vi è la porzione non residenziale, composta da tre locali della superficie di mq. 16,55, mq. 7,95, mq. 11,85 e bagno di mq. 3,10 e locale tecnico di mq. 3,95. La superficie utile residenziale è pari a mq. 72,20 utili alla quale, vanno aggiunti la superficie dei balconi, nella misura del 25% ($3,60 \times 2 \times 0,25 = \text{mq. } 1,80$), per una superficie utile ragguagliata con i balconi pari a mq. 74,20. La superficie utile dell'interrato, non residenziale è di mq.43,40. I fabbricati confinano con l'area esclusiva di mq.51,75 e con altre villette su tre lati. L'area confina, oltre che con il fabbricato, con le aree di altra proprietà e con la strada privata comune.

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'identificazione 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;*

I beni sono correttamente identificati. L'unità immobiliare situata nel Comune di Sutri, in via Condotti n.151, censita nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 6, particella 791, categoria A/2 di classe 2°, vani 6,5 e Rendita Catastale pari ad € 721,75 e consiste in una villetta a schiera. L'area pertinenziale è oggetto di perizia. I fabbricati confinano con l'area esclusiva e con altre villette su tre lati. L'area confina, oltre che con il fabbricato, con le aree di altra proprietà e con la strada privata comune.

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;

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi, ad eccezione di modeste modifiche planimetriche.

L'ultima planimetria in atti, è stata presentata, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano in data 16/02/1994.

10) *segnali* se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'immobile è identificato correttamente in Catasto, trattasi di unica unità immobiliare.

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 in oggetto è una villetta a schiera che costituisce un'unica unità immobiliare urbana, congiuntamente all'area scoperta graffata.

Storia catastale dell'immobile:

Unità Immobiliare Urbana sita in Sutri (VT), distinta in catasto al foglio 6 particella 791, via dei Condotti n.151, piano T, 1° e S.1°, categoria A/2 di classe 2°, della consistenza di vani 6,5, Rendita Catastale € 721,75. Per la costituzione della particella 791, sono state soppressi e uniti i mappali 790 e 792. E' stata effettuata una variazione di ufficio per

correzione digitazione frazionamento nel 20/07/1993 e la planimetria attuale è in atti dal 16/02/1994.

Intestata in origine alla [REDACTED] venduta con Atto Notaio Annibaldi, documento del 23/02/1987 a [REDACTED] proprietari fino al 31/12/1990, data in cui è stato venduto a [REDACTED] intestatari fino al 26/09/2001, giorni in cui sono diventati proprietari gli attuali intestatari [REDACTED]

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;

Il sottoscritto, allo stato attuale, non ritiene necessario effettuare variazioni urbanistiche o catastali, salvo diverse disposizioni.

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

La destinazione d'uso dell'immobile è residenziale. Lo stesso è situato in zona di espansione urbanistica.

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 ove ubicata l'unità immobiliare urbana oggetto della presente, è stato costruito con regolare Concessione Edilizia n.489 in data 22/03/1984. Successivamente sono stati rilasciati, la Concessione in Variante n.3953 del 18/01/1986, la Concessione in Sanatoria prot.4834 del 26/09/2000 ed il Certificato di Abitabilità prot.9900 in data 15/12/2001.

Ha riscontrato modeste irregolarità, relative ad opere interne, in quanto modificate alcune porzioni di muratura. Tali anomalie sono sanabili tramite una SCIA in sanatoria. La spesa prevista per la regolarizzazione è pari a:

- sanzione per sanatoria = € 1.500,00;

- spese tecniche per pratica urbanistica = € 1.000,00;
- aggiornamento catastale = € 500,00.

La spesa complessiva per la regolarizzazione urbanistica e catastale viene stimata in € 3.000,00.

- 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 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

E' stata presentata istanza di Condono, ed è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria menzionata nel precedente punto 14 (prot.4834 del 26/09/2000).

- 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;**

Il sottoscritto ha effettuato le relative ricerche e può asserire che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 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 sono indipendenti, in quanto di unica proprietà.

- 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;**

I beni pignorati sono vendibili in un unico lotto, trattandosi di unica unità immobiliare.

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 nella loro completezza e non è necessaria la divisione;

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;

Gli immobili sono occupati da uno dei due debitori esecutati, il Sig. XXXXXXXXXX

21) *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

Il bene immobile è occupato da uno dei due comproprietari (punto 20).

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 fosse una nuda proprietà);*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

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;

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono inoltre vincoli condominiali, trattandosi di immobile indipendente.

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;

L'abitazione versa in discrete condizioni di manutenzione e non sono necessari interventi urgenti.

Le superficie complessiva utile residenziale è pari a mq.74,20, la non residenziale del piano interrato a mq.43,40 e l'area esterna a mq.51,75.

Il sottoscritto attribuisce un valore di mercato pari a 1.600,00 €/mq per la parte strettamente residenziale, 650,00 €/mq per la porzione sita al piano sottostrada e 40 €/mq per l'area pertinenziale.

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1) Abitazione ai piani terra e primo | valore 74,20 x 1.600,00 = € 118.720,00; |
| 2) Magazzino piano s.1 | valore 43,40 x 650,00 = € 28.210,00; |
| 3) Area pertinenziale | valore 51,75 x 40,00 = € 2.070,00 |

$118.720,00 + 28.210,00 + 2.070,00 = € 149.000,00.$

Le spese stimate per la regolarizzazione sono pari ad € 3.000,00

Valore immobili detratte le spese = $149.000,00 - 3.000,00 = 146.000,00$

Il VALORE DI MERCATO degli immobili oggetto di perizia è pari ad

€ 146.000,00=(centoquarantaseimila/00)

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;

La determinazione del più probabile valore di mercato, è stata effettuata tramite la stima per comparazione, in seguito ad indagini effettuate su immobili con caratteristiche simili.

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;

I beni oggetto di stima possono essere collocati sul mercato immobiliare, con sufficiente appetibilità commerciale.

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;

L'abitazione è occupata da uno dei due comproprietari (punto 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);

Il sottoscritto consegna la presente relazione definitiva.

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

Invia quanto sopra.

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 (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, 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;

Deposita gli elaborati.

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.**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata per il 26/06/2024.

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 rilevare 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;

Ha predisposto quanto sopra.

33) **allegghi** 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);

Allega la documentazione fotografica.

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;

Ha redatto quanto sopra.

35) *allega alla relazione:*

- *All.1 iscrizioni e trascrizioni;*
- *All.2 visure ipotecarie;*
- *All.3 visure catastali;*
- *All.4 mappa e planimetrie;*
- *All.5 atti notarili;*
- *All.6 quadro sinottico;*
- *All.7 certificati anagrafici;*
- *All.8 documentazione fotografica;*
- *All.9 verbali;*
- *All.10 titoli;*
- *All.11 compensi;*
- *All.12 foto privacy;*
- *All.13 relazione privacy;*
- *All.14 da 1 a 6;*
- *All.15 corrispondenza;*

Allega la relativa documentazione.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, 05 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giuseppe Agnelli
(documento firmato digitalmente)