

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 59/2023.**

La presente perizia è in versione e formato "privacy", quindi 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 accettato l'incarico quale C.T.U. il 01/09/2023, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto nell'udienza del 25/05/2023 dal G.E. Dr. Bonato Federico, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

1) **verific**hi, 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 redatta il 03/04/2023, integrandola con l'elenco sintetico delle formalità ipotecarie aggiornate al 05/01/2024 all."A2" come da quesito 35.e, e con ulteriori provenienze notarili precedenti alle successioni intervenute nel ventennio.

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.

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

Ha acquisito **gli atti di provenienza** (allegandone copie procurate dal sottoscritto), anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di *piena proprietà* dei beni immobili oggetto della presente perizia. Ha verificato che la Relazione Notarile completava il ventennio con le accettazioni tacite trascritte di **C.M.** deceduta nel 20/02/2012. Per completezza ha ricercato e integrato gli atti precedenti alle

provenienze avute per successione, al fine di verificare la corretta continuità delle trascrizioni fino al primo atto precedente a ogni successione. Riporta quindi i titoli di provenienza per i fabbricati subastati siti a Montefiascone (VT) e distinti in Catasto Fabbricati (all. "A1") al foglio 36 particella 80 subalterni 2 e 3, (già particella 80 senza subalterni) con sub.2 destinato ad ABITAZIONE, e sub. 3 destinato a MAGAZZINO; Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 1211 destinato a MAGAZZINO (grotta ex 81); e per i terreni distinti in Catasto Terreni foglio 36 particelle 80, 79, 760 e 1211. Specifica che la particella 80 è stata sostituita dal sub.2 (pignorato) e dal sub.1 (porzione piano seminterrato) che è stato ceduto ai proprietari della particella 78, non coinvolta nell'esecuzione di cui alla presente. Quindi ai fini della continuità specifica che il sub. 2 era l'intero fabbricato oggi in vendita, che è stato poi meglio identificato accatastandone una porzione interrata quale sub. 3. È pignorata inoltre la particella di terreno n. 760 quale corte proveniente dall'ex n.82, che essendo Ente Urbano senza intestazione non è riportata nelle successioni.

-**Atto** notaio Dott. Fortini Fabrizio in Viterbo del 08/03/2016 Rep. n. 55538/34396, trascritto a Viterbo il 09/03/2016 nr.3119/2335, ritirato presso lo studio notarile stesso, allegato "B1", con cui l'esecutato **D.S.** acquista la quota di 2/3 da **D.R. e D.F.** (pari a 1/3 ciascuno) dei beni in oggetto.

-**Atto** notaio Dott. Fortini Fabrizio in Viterbo del 29/02/2016 Rep. n. 55498/34370, trascritto a Viterbo il 03/03/2016 nr.2806/2106, ritirato presso lo studio notarile stesso, allegato "B2", con cui **C.M.** acquista la quota di 2/3 da **C.I. e C.S.** (pari a 1/3 ciascuno) dei beni in oggetto. Questo Atto *rettifica* e di fatto *sostituisce* l'atto notaio Dott. Furio Giardino in Montefiascone del 28/12/2000 Rep. n. 59358, trascritto a Viterbo il 26/01/2001 nr.1038/816, anche a correzione di errore materiale che ometteva il terreno di cui alla particella 79 del foglio 36.

-**Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 12/04/12 Rep. 1048 Vol. 9990, allegato "B3", trascritta a Viterbo il 20/08/12 nn. 11940/9486, INTEGRATA da successiva denuncia presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 03/03/16 Rep. 658 Vol. 9990, allegato "B4", dove si riporta la mancante particella 79, trascritta a Viterbo il 20/03/16 nn. 4304/3241, con cui il de cuius **C.M.** deceduto il 20/02/2012, lascia l'intera proprietà all'esecutato **D.S.** e ai fratelli **D.R. e D.F.** per la quota pari a 1/3 ciascuno.

L'accettazione tacita di quanto sopra è avvenuta l'08/03/2016, ed è stata trascritta il 31/03/2023.

-**Successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 26/07/1973 al n.1504 Rep. 39 e Vol. 483, allegato "B5", trascritta a Viterbo l'08/08/1973 n. 7372. Successivamente **integrata** Rep. 591 Vol. 9990, allegato "B6" non trascritta (per integrare la particella 79), poi **modificata** Rep. 1075 Vol. 9990, allegato "B6bis" (per correggere la data di nascita del de cuius); con cui il de cuius **C.Mt.** deceduto il 12/02/1973, lascia l'intera proprietà ai figli **C.M., C.I. e C.S.** per la quota di 1/3 ciascuno delle particelle 79 e 80.

-**Atto** notaio dott. Teodoro Orzi in Montefiascone del 11/10/1975 Rep. n. 37500/16660, trascritto a Viterbo il 17/10/1975 nr.7603/6495, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato "B7",

con cui **C.M.**, **C.I.** e **C.S.** acquistano per la quota di 1/3 ciascuno, la proprietà intera da **D.O.** della sola particella 1211 ex 81. NON RIPORTATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

-**Atto** notaio Donati Luigi in Viterbo del 08/06/1954 Rep. n.19359/11348, trascritto a Viterbo il 07/07/1954 ai nr.1647/3405, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato "**B8**", con cui **C.Mt.** acquista la quota intera di 1/1 da **C.V.+4** dei beni in oggetto, ad esclusione della particella 1211 ex 81 di cui sopra. NON RIPORTATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE.

4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò in Corleone in data 03/04/2023, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per soggetto, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 05/01/2024 allegato "**A2**". Predisporre quindi per le unità immobiliari site a Montefiascone in Via Paternocchio n.73, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 36 particella 1211 e part. 80 sub. 2-3; e quanto in Catasto Terreni al foglio 36 part. 79-80-760, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione** del 20/03/2023 R.G. 4410 R.P. 3572, **verbale pignoramento immobili** del 03/03/2023 Repertorio n. 547 emesso dal Tribunale di VITERBO a favore di **B.4** contro il debitore esecutato **D.S.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **iscrizione** del 15/02/2019 R.G. 2019 R.P. 288, **Addebito Esecutivo** del 13/02/2019 da A.E. Riscossione di Roma n. 2411/12519 emesso a favore di **A.E.** contro **D.S.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà), DEI SOLI FABBRICATI;

- **iscrizione** del 09/03/2016 R.G. 3120 R.P. 387, **Ipoteca Volontaria** a Garanzia di Mutuo del 08/03/2016 da Notaio Fortini Fabrizio in Viterbo rep. n. 55539/34397 emesso a favore di **B.V.** contro **D.S.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà).

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, allegati "**C1**" e "**C1bis**", individuando gli immobili pignorati siti a Montefiascone in via Paternocchio n. 73, distinti in Catasto Terreni al Foglio 36 Allegato B particella 79-80-1211(ex 81) -760; già particelle 424 e 425 del Catasto "Pontificio". Ha acquisito lo stralcio dello strumento urbanistico vigente all. "**FI**" anche per le verifiche di cui al quesito 13). Non ha acquisito il C.D.U. in quanto non dovuto vista la modesta estensione dei terreni pertinenziali al fabbricato pignorato oggetto della presente.

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 dello stato civile del comune di nascita come da allegato Certificato di Stato Libero (all. "D" pag.2) e come da allegato Estratto per riassunto dell'Atto di Nascita (all. "D" pag.1), verificata anche l'assenza di "Annotazioni Marginali", ha accertato che l'esecutato **D.S.** NON ha contratto matrimoni e come da certificato risulta di "stato libero".

7) **descriv**a, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo dei beni pignorati il giorno 16/10/2023 contestualmente al custode come da verbale allegato (all. "E1"), senza effettuare l'accesso. Il giorno 04/12/2023 contestualmente al custode e all'esecutato come da verbale allegato (all. "E2"), ha effettuato il primo accesso. Accertata la loro consistenza descrive gli immobili pignorati siti a Montefiascone in via Paternocchio nr. 73 (non ci sono tabelle comunali per verificare la numerazione civica), consistenti in un fabbricato con abitazione su unico piano terra ed area pertinenziale, oltre a due locali seminterrati, ovvero: - **Abitazione** a piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 36 particella 80 **sub.2**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 89 mq, Rendita di € 162,68; - **Magazzino** al piano seminterrato, censito in catasto fabbricati al foglio 36 particella 80 **sub.3**, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 40 mq, Rendita di € 14,56; - **Magazzino con grotta** al piano seminterrato (sotto 2), censito in catasto fabbricati al foglio 36 **particella 1211**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 38 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita di € 15,70; - **area di pertinenza** del fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 36 particella 760, Ente Urbano, Qualità corte, superficie 124 mq, (che comprende la superficie della particella 1211 Ente Urbano). - **Terreno** (anche di accesso ai beni), censito in catasto terreni al foglio 36 **particella 79**, Qualità seminativo, Classe 3, Superficie 225 mq, R.D. € 0,87 e R.A. € 0,35. Ai beni si entra attraversando la particella 726 (ex 79 parte), che costeggia la strada comunale via Paternocchio, che è di altra proprietà rispetto ai beni pignorati. La particella 726 è quindi interposta tra la strada pubblica e la particella 79 che è parte dei beni pignorati e ad essi da accesso. Essendo appunto la p.726 di altra proprietà sulla stessa si dovrà costituire una servitù di passaggio, con un costo presumibile di **2.200,00 €** circa. L'accesso ai beni è quindi da via Paternocchio n.73, strada proveniente dalla SR71 via Orvietana, nel centro di Montefiascone. Il lotto dei beni è confinante a nord con la descritta particella 726, a est con le particelle 92-1291-1292-522, a sud e a ovest part. 78. L'area interessata è tutta recintata con paletti e rete metallica in parte posti su un cordolo in calcestruzzo e in parte su un muretto in blocchetti di tufo (*foto 1 e 2*). Il fabbricato (*foto 3 e 4*) è in muratura di tufo parte a faccia vista e parte intonacato e tinteggiato, con manto di copertura in tegole di laterizio; rispetto alle reti di distribuzione pubblica è allacciato

al servizio comunale di acquedotto, alla linea elettrica, e non alla fornitura di gas. La fognatura è allacciata alla fossa a tenuta presente nella vicina particella 78 (su parte ex 82) di altra proprietà, su cui è costituita una servitù di passaggio (scala *foto 5*) a favore del magazzino/grotta di cui alla particella 1211(*foto 4*), come dal citato atto del 1975 Notaio Orzi allegato “B7”; si presume che tale servitù sia anche per il passaggio della fognatura, che di fatto coinvolge la stessa area. Come da dichiarazione dell’esecutato la fogna scarica in una fossa a tenuta per svuotamento periodico, posta appunto nella particella 78 di altra proprietà. Al magazzino di cui al sub.3 sottostante all’abitazione (*foto 4 e 6*) si accede invece da una scoscesa scala (*foto 7*) presente nell’area di corte (part. 760). Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente, dei cui impianti non è stata fornita per nessuno la certificazione di realizzazione a norma delle leggi in materia.

Abitazione sub.2 di circa 62,60 mq utili, con ingresso direttamente dalla cucina/pranzo (*foto 8*) su cui è presente un camino con forno in muratura montato all’esterno del fabbricato, a sinistra c’è un disimpegno di accesso a due camere (*foto 9 e 10*) e un bagno (*foto 11*). Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti di bagni e angolo cottura sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con marmette di cemento e graniglia; il tetto ha la struttura portante in legno, mentre i solai piani sono in putrelle e tavelloni. Le finestre sono in legno con ante interne tipo “scuri”; le porte interne sono in legno. L’appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, nel bagno c’è uno scaldacqua elettrico per fornire l’acqua calda sanitaria. Sono visibili varie macchie sul soffitto dovute principalmente a fenomeni di condensa, o a vecchie infiltrazioni di acqua dal tetto, in particolare quella nella cucina (*foto 12*) sembra essere stata riparata. Interni ed esterni non sono ben mantenuti né curati, e tutto l’appartamento necessita di manutenzione e pulizia, non sono comunque visibili crepe o fessure che manifestino problemi strutturali.

Magazzino sub.3 di circa 30,50 mq utili a piano seminterrato (*foto 4 e 6*) composto da due vani consecutivi (*foto 13*) con accesso dall’area pertinenziale attraverso una porta in legno a due ante (*foto 6*) si entra nel primo vano (*foto 14*), a cui segue il secondo vano (*foto 15*) con soffitto a volta destinato a cantina, tutto il magazzino è allo stato grezzo, ovvero senza intonaci e pavimenti. È presente l’impianto elettrico funzionante di cui (come anticipato) non risultano certificazioni.

Magazzino/grotta part.1211 di circa 36,50 mq utili a piano seminterrato (*foto 4*) composto da due vani consecutivi (*foto 16 e 17*) ed uno laterale (*foto 18*), con accesso dall’area pertinenziale, passando per un tratto sulla particella 78 su cui è costituita una servitù di passaggio, delimitata da una recinzione in muratura. Si tratta di ambienti interamente scavati nella roccia, integrati in alcuni punti da murature in blocchetti di tufo legati da malta cementizia. Nei locali sono presenti detriti e vegetazione incolta (*foto 16-18-19*) che non ne permettono una completa e agevole perlustrazione, anche al fine di verificarne l’effettiva consistenza. Il tutto risulta abbandonato all’incuria, non ci sono infissi o impianti di nessun tipo, ed il pavimento in terra battuta poggia sulla roccia scavata.

Dalla risultanza dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali, per le unità immobiliari al sub. 2 e 3 non ci sono difformità rilevanti per diversa distribuzione dei vani interni e per cambio di destinazione d'uso; mentre per la particella 1211 risulta una diversa distribuzione degli ambienti rispetto alle emergenze catastali, ma a causa della difficoltà di accesso non è stato possibile rilevarne strumentalmente la consistenza. Modalità e spese necessarie a regolarizzare tali difformità sono descritte negli specifici quesiti che si trovano più avanti.

Terreno part.79 di circa 225,00 mq (*foto 1*) giardino incolto con siepe e alcuni alberi da frutto, ingombro di oggetti vari. La strada in terra battuta è delimitata da una sbarra mobile in acciaio.

Terreno part.760 di circa 124,00 mq (*foto 2 e 3*) quale area pertinenziale al fabbricato di cui al sub.2 e 3, destinato a giardino, il tutto è incolto e abbandonato all'incuria; lo stesso è posto su due livelli e vi si trovano le scale per accedere ai piani seminterrati.

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 dei beni sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identificano. Come già detto non è stato possibile verificare la numerazione civica in quanto nella zona (periferica) non sono presenti le tabelle comunali che riportino tali dati.

9) **verifici** 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 sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate. Ci sono delle difformità per la sola particella 1211 tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a pag.3 dell'allegato "C2", dove si riporta in rosso la risultanza del rilievo visivo. Non è possibile effettuare le misurazioni in quanto gli ambienti non sono completamente accessibili perché ingombri di detriti (terra e rocce) e vegetazione incolta.

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 del lotto da porre in vendita NON includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. L'assegnatario dei beni dovrà costituire una servitù di passaggio al costo di circa 2.200,00 € sulla particella 726 in quanto la stessa è di altra proprietà ed è interposta tra la strada pubblica e i beni pignorati.

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 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.

Ci sono delle difformità per la sola particella 1211 tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a pag.3 dell'allegato "C2", dove si riportano in rosso le risultanze del rilievo visivo. Non è stato possibile effettuare le misurazioni complete in quanto gli ambienti sono parzialmente inaccessibili perché ingombri di detriti (terra e rocce) e vegetazione incolta; solo dopo una idonea pulizia che dia fruibilità e completo accesso agli ambienti si potrà procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto così da avere una idonea planimetria di detta unità immobiliare. Allo scopo non sono necessari titoli abilitativi in quanto l'immobile è antecedente al 1967, quindi l'ultimo accatastamento sarà da aggiornare per una "miglior rappresentazione grafica" con una spesa preventivabile in 1.600,00€ circa.

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

Vista la Variante al Piano Regolatore Generale D.G.R. 87/09, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'area dove ricadono i beni in oggetto è "abitativa/agricola" ovvero zona a destinazione agricola sottozona E6 area 6 "centri rurali consolidati". Allega stralcio del P.R.G. in variante estratto on line dal sito ufficiale del comune di Montefiascone (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. Il fabbricato monofamiliare ed i magazzini sono stati realizzati in epoca precedente al 1967, e dalle indagini presso il comune di Montefiascone NON risultano titoli abilitativi per opere edilizie, né agibilità rilasciata, richiesta o dichiarata, né conformità degli impianti. L'Ufficio Tecnico Comunale non ha fornito documenti relativi alle unità immobiliari oggetto della presente.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste

dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano istanze di condono presentate, ne c'è la necessità di presentarne.

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 del Responsabile del III settore del comune di Montefiascone (VT), 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.

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 vendibili in un unico lotto composto da un'abitazione con adiacenti aree di accesso e manovra oltre ai due magazzini seminterrati. Anche se i beni hanno tre diversi identificativi catastali, hanno un unico accesso comune dal terreno particella 79, da cui si accede alla corte (particella 760) a cui i due magazzini e l'abitazione sono legati tra loro anche dagli ingressi. La vendita separata dei beni che si trovano in zona agricola, non è appetibile al mercato, sia per le ridotte dimensioni dei magazzini e le difficoltà di accesso, sia per le pessime condizioni di manutenzione e l'esiguo valore intrinseco.

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 piena proprietà del debitore esecutato, non sono divisibili per utilità e valore intrinseco degli eventuali lotti derivati, come da punto precedente.

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 "E2" l'immobile pignorato è occupato dal debitore.

Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

21)Ove il bene **non** sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo** del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero **costituisca seconda casa**.

Il bene pignorato è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

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. Ha consultato i registri dello stato civile del comune di nascita come da allegato Certificato di Stato Libero (all. "D" pag.2) e come da allegato Estratto per riassunto dell'Atto di Nascita (all. "D" pag.1), verificata anche l'assenza di "Annotazioni Marginali", ha accertato che l'esecutato **XXXXX NON** ha contratto matrimoni e risulta di "stato libero".

23)**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Come da attestazione del Comune di Montefiascone, allegato "F2", l'area oggetto di pignoramento non risulta gravata da **usi civici**.

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, PESSIMO stato di conservazione E manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione del bene pignorato a ridosso di una cittadina con alto afflusso turistico anche per la vicinanza del lago; vista la vicinanza al capoluogo, la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, le **CARENTI** opere impiantistiche e di finitura; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella; **determina il valore del**

lotto unico in **500,00 €/mq** quale prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con i dovuti calcoli, come riportato nella seguente tabella:

Lotto 1). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	62,60	110,00	500,00	€ 34.430,00
Magazzino/cantina sub.3	30,50	25,00	500,00	€ 3.812,50
Magazzino/grotta particella 1211	36,50	10,00	500,00	€ 1.825,00
Terreno fino a <u>25mq commerciali</u>	250,00	10,00	500,00	€ 12.500,00
Terreno oltre <u>25mq commerciali</u>	99,00	2,50	500,00	€ 1.237,50
Costituzione servitù di passaggio				€ - 2.200,00
Aggiornamento DoCFa particella 1211				€ - 1.600,00
Sup.commerciale	107,61		TOTALE	€ 50.005,00

La "**superficie commerciale**" è pari a circa **mq 107,60** ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso del locale principale e degli accessori.

INDICA quindi il valore venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico Abitazione+magazzini e terreno**, quota intera (1/1), in **€ 50.000,00** (cinquantamila euro);

l'importo tiene conto di arrotondamenti, e decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "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 proprie esigenze, in base allo stato dei luoghi. 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 e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e le verifiche ambientali che hanno generato il prezzo di stima.

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

Il collocamento naturale del bene sul mercato è ad uso abitazione con pertinenze.

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 (allegato "I"), il giorno **08/01/2024** tramite Raccomandata A/R all'esecutato e con e-mail "PEC" al Custode, ai creditori procedente e intervenuto.

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 e successioni (provenienze); "C" mappa + planimetria catastale + difformità; "D" estratti dell'Atto di Nascita e dello Stato Civile; "E" verbali di accesso; "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) 24/01/2024.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli
