

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.137/2020

[REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]
[REDACTED]

G. E. DOTT. FEDERICO BONATO

RELAZIONE TECNICA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Agnelli, iscritto al n.1069 del Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione di cui sopra ed il giorno 11/02/2021 prestava giuramento. Acquisiva il fascicolo sul portale relativo e consultava il documento contenente i quesiti.

Riceveva convocazione per il giorno 05/03/2021 da parte del custode, Avv. Maria Giacinta Amodio e si recava in tale data, presso l'immobile oggetto di perizia. Il giorno stabilito effettuava accesso presso i terreni, in presenza del custode e dei Sig. [REDACTED]

Il sottoscritto effettuava i rilievi tecnici e fotografici.

In data 22 dicembre 2022, con provvedimento del Giudice Dott. Antonino Geraci, le Esecuzioni Immobiliari n.137/20 e n.40/22 sono state unificate, in quanto riguardanti gli stessi immobili, con l'attribuzione del n.137/20. Nell'Udienza del 07/12/2023 il Giudice Dott.ssa

Roberta Crescentini, ha dichiarato l'estinzione parziale, relativamente al terreno identificato con la particella 13 del foglio 73, compreso nel lotto 3. Il 12/06/2024 il Giudice Dott. Federico Bonato, successivamente all'Udienza del 10/04/2024, a scioglimento della riserva, ha respinto l'istanza di sospensione dei debitori e fissato nuova Udienza per il 23/10/2024 per provvedimenti di vendita.

Il CTU adegua la presente relazione ed i relativi allegati, alle disposizioni di cui sopra.

Gli immobili sono situati nel Comune di Canino, costituiti da tre lotti di terreni agricoli:

1) il lotto n.1 è situato in località "Sala", distinto in Catasto al foglio 44 con le particelle 183, uliveto di classe 1°, della superficie di are 9,50 con R.D. € 4,91 ed R.A. € 1,96, 184, uliveto di classe 1°, della superficie di are 28,60 con R.D. € 14,77 ed R.A. € 5,91, 185, uliveto di classe 2°, della superficie di are 64,10 con R.D. € 28,14 ed R.A. € 11,59 e foglio 53 particella 6, porzione AA seminativo di classe 2°, della superficie di are 0,20 con R.D. € 0,17 ed R.A. 0,06 e porzione AB uliveto di classe 1°, della superficie di are 2,00 con R.D. € 1,03 ed R.A. € 0,41. La superficie complessiva è pari ad ettari 1,0440=(ettari uno, are quattro e centiare quaranta);

2) il lotto n.2 è situato in località "SanPierrotto" distinto in Catasto al foglio 63 con la particella 27, porzione AA seminativo arborato di classe 3°, della superficie di are 15,39 con R.D. € 10,73 ed R.A. 3,97 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 87,61 con R.D. € 38,46 ed R.A. € 15,84. La superficie complessiva è di ettari 1,0300=(ettari uno, are tre e centiare zero);

3) il lotto n.3 è situato in località "Mezzagnone", distinto in catasto al foglio 73 con le particelle 9, porzione AA seminativo di classe 3°, della superficie di are 0,33 con R.D. € 0,19 ed R.A. 0,08 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 11,87 con R.D. € 5,21 ed R.A. € 2,15, 10, porzione AA seminativo di classe 3°, della superficie di are 1,17 con R.D. € 0,66 ed R.A. 0,27 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 17,63 con R.D. € 7,74 ed R.A. € 3,19, 11, porzione AA seminativo irriguo di classe 1°, della superficie di are 41,00 con R.D. € 43,41 ed R.A. 29,64 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 22,00 con R.D. € 18,41 ed R.A. € 3,98 e 21 uliveto di classe 2°, della superficie di are 95,50 con R.D. € 41,92 ed R.A. € 17,26. Come sopra riportato, nell'Udienza del 07/12/2023 il G.E. ha disposto l'estinzione parziale della procedura relativamente alla particella 13 del foglio 73, lotto 3. La superficie complessiva originaria del lotto 3, di ettari 2,8470=(ettari due, are ottantaquattro e centiare settanta), decurtata di quella relativa alla particella 13, pari ad ettari 0,9520, corrisponde a 2,8770 – 0,9520

= 1,8950=(ettari uno, are ottantanove e centiare cinquanta). La perizia viene aggiornata, con la cancellazione di detto cespite e conseguente diminuzione del valore del lotto n.3, costituito attualmente dai terreni identificati come particelle 9, 10, 11 e 21 del foglio 73.

Q U E S I T I

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**;

Il sottoscritto CTU ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. ha esaminato i documenti depositati, nello specifico la relazione notarile.

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 verificato i dati indicati nell'atto di pignoramento, le provenienze sono le seguenti:

- 1) Dichiarazione di Successione legittima, di [REDACTED] [REDACTED] presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo [REDACTED] vol.9990, formalità trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 13/04/2011, RG 5829 e RP 3802, successivamente rettificata con formalità del [REDACTED], RG 1005 e RG 802 e Accettazione Tacita del [REDACTED], RG 18042 e RP 13877 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED];
- 2) Dichiarazione di Successione legittima, di [REDACTED], deceduto il [REDACTED], presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il [REDACTED] al n.1080, vol.9990, formalità trascritta presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 23/08/2011, RG 14243 e RP 9888 e Accettazione Tacita del [REDACTED], RG 18043 e RP 13878 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED];
- 3) Atto Notarile pubblico di Compravendita Notaio [REDACTED], Rep. 7664, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 04/11/1977, RG 8491 e RP7539, a favore di [REDACTED], per 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] [REDACTED], non intervenuto in atto ma comproprietario ai sensi dell'articolo 179 C.C. contro [REDACTED] per 1/1 della piena proprietà, relativamente al terreno distinto al foglio 44 particelle 183, 184, 185 e foglio 53 particella 6;
- 4) Atto di Affrancazione Segretario supplente del Comune di Canino del [REDACTED], Rep. 57, registrato a Viterbo il [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Viterbo il [REDACTED], RG 4212 e RP 3634, a favore di [REDACTED], nato a Canino il [REDACTED], contro [REDACTED] per 1/1. Dalla lettura dell'atto si evince che "è stata legittimata e trasformata in Enfiteusi perpetua dal Commissario per la liquidazione degli usi civici, con Ordinanza del 30/06/1954 del terreno il loc. Sala, distinto al foglio 44 particelle 183, 184, 185 e foglio 53 particella 6, affrancabile dietro versamento di un canone di affrancazione pari a 20 annualità". L'atto stipulato dal Dott. [REDACTED] il 04/12/1972, con il Sindaco [REDACTED], rappresentante del [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], autorizzato con Delibera n.13 del 26/02/1972, vista la sezione di controllo di Viterbo, del 25/03/1972, verbale n.58/5651. Non sono stati reperiti ulteriori documenti relativi al terreno.

- 5) Atto Notarile pubblico di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. 5457, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il [REDACTED], RG 6777 e RP 5862, a favore di [REDACTED], per 1/1 dell'utile dominio in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], non intervenuto in atto ma comproprietario ai sensi dell'articolo 179 C.C. contro [REDACTED], per 1/1 dell'utile dominio per il terreno distinto al foglio 63 con la particella 27;
- 6) Atto Notarile pubblico di Compravendita Notaio [REDACTED], Rep. 3377, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 06/08/1974, RG 8236 e RP 7176, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per 1/1 del Diritto dell'Enfiteuta per il terreno distinto al foglio 63 con la particella 27. Non è stato reperito alcun atto di Affrancazione, per cui sul terreno non c'è la piena proprietà, ma il Diritto dell'Enfiteuta, contrariamente a quanto riportato sulla nota di trascrizione del pignoramento e documenti correlati. Non sono stati reperiti ulteriori documenti relativi al terreno.
- 7) Atto Notarile pubblico di Compravendita Notaio [REDACTED] Rep. 4364, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 17/05/1985, RG 4990 e RP 4194, a favore di [REDACTED], per 1/1 dell'utile dominio in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED]

██████████ non intervenuto in atto ma comproprietario ai sensi dell'articolo 179 C.C. contro ██████████ per 1/1 dell'utile dominio per il terreno distinto al foglio 73 con le particelle 9, 10 e 11;

- 8) Atto del Segretario Comunale Sig. ██████████ del ██████████ Registrato a Valentano il ██████████ al n.247, mod.1 vol.XXI, atti pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il ██████████, RP 4484, a favore di ██████████ contro il Comune di Canino per 1/1 del Diritto dell'Enfiteuta. Atto stipulato tra il Sindaco ██████████ e il Sig. ██████████, relativo a concessione in enfiteusi del terreno identificato con foglio 73 particelle 9, 10 e 11 a favore di quest'ultima. Autorizzato con Delibere n.72 del 15/12/1954 e n.26 del 16/03/1956. Non sono stati reperiti ulteriori documenti relativi al terreno.
- 9) Atto Notarile pubblico di Compravendita Notaio ██████████ Rep. 3179, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 13/04/1983, RG 3702 e RP 3240, a favore di ██████████, per 1/1 dell'utile dominio in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ██████████ ██████████ non intervenuto in atto ma comproprietario ai sensi dell'articolo 179 C.C. contro ██████████ per 1/1 dell'utile dominio, per il terreno distinto al foglio 73 con la particelle 21 (██████████ diritto del Concedente).
- 10) Atto del Segretario Comunale Sig. ██████████ Registrato a Valentano il ██████████ al n.514, mod.1 vol.XX, atti pubblici, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 07/08/1956, RG 3875/614 e RP 3224/1793, a favore di ██████████ contro ██████████ per 1/1 del Diritto dell'Enfiteuta. Atto stipulato tra il Sindaco ██████████ e ██████████, relativo a concessione in enfiteusi del terreno identificato con foglio 73 particella 21 a favore di quest'ultima. Autorizzato con Delibere n.72 del 15/12/1954 e n.26 del 16/03/1956. Non sono stati reperiti ulteriori documenti relativi al terreno.

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 effettuato ispezione ipotecaria. Ha predisposto l'elenco ai punti 2 e 4. Sono stati acquisiti i relativi atti notarili.

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);

elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Pignoramento Immobiliare n.467 del 11/03/2022 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente [REDACTED])
contro [REDACTED], in data 24/03/2022, RG 4629 e RP 3717;
- 2) Pignoramento Immobiliare n.898 del 29/07/2020 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] (richiedente Avv. [REDACTED])
contro [REDACTED], in data [REDACTED], RG 10962 e RP 8666;
- 3) Pignoramento immobiliare n.503 del 07/04/2014 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] RG
6492 e RP 5262;
- 4) Pignoramento immobiliare n.23 del 15/04/2009 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]),
contro [REDACTED] in data 28/07/2009 RG 13111 e RP 9419;
- 5) Pignoramento immobiliare CANCELLATO n.489 del 05/10/2007 a favore di
[REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] RG 21046 e RP 14665.
CANCELLATO con annotazione del 14/04/2008, servizio di P.I. di Viterbo, RG 5654, RP
571;

- 6) Decreto Ingiuntivo n.161 del 09/11/2004 a favore di [REDACTED]
(RM) Codice fiscale [REDACTED] (richiedente Avv. [REDACTED]), contro [REDACTED]
[REDACTED], RG 8828 e RP 1637. Sono state
acquisite le note relative alle restrizioni di beni e i terreni oggetto di perizia sono esclusi
dalle stesse;
- 7) Decreto Ingiuntivo n.4 del 19/01/2002 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], RG 1826 e RP 208.

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 le mappe catastali dei beni. Ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, da cui si evince che i terreni oggetto di perizia sono tutti situati in zona agricola.

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 allo stato attuale, il debitore Sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni, il Sig. [REDACTED]
[REDACTED], la Sig.ra [REDACTED] è coniugata in regime di comunione dei beni. All'epoca in cui gli esecutati sono diventati proprietari, erano coniugati in regime di separazione dei beni, ad eccezione della Sig.ra [REDACTED], coniugata in regime di comunione dei beni.

Riguardo il regime patrimoniale dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, si evince che si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] in regime di Comunione dei Beni e non essendoci

nessuna annotazione, tale situazione è rimasta invariata sino alla morte di uno dei due coniugi. Di conseguenza tutti gli acquisti inerenti la presente procedura, sono in comunione dei beni e giustamente gli immobili interessati, sono stati inseriti nella Denuncia di Successione [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 accesso in data 05/03/2021, presso gli immobili, siti nel territorio del Comune di Canino, costituiti da n.3 lotti, situati in tre diverse località:

1) il lotto n.1 è situato in località "Sala", della superficie pari ad ettari 1,0440=(ettari uno, are quattro e centiare quaranta), terreno agricolo coltivato ad uliveto. Costituito dalle particelle 183, 184 e 185 del foglio 44 e la particella 6 del foglio 53 separata rispetto al resto da una strada pubblica, confina ad ovest e ad est con strade pubbliche, a nord con le particelle 173, 174, 175 e 494 del foglio 44, a sud con le particelle 8 del foglio 53, 186 e 187 del foglio 44.

2) il lotto n.2 è situato in località "SanPierrotto", della superficie di ettari 1,0300=(ettari uno, are tre e centiare zero), terreno agricolo coltivato ad uliveto. Costituito dalla particella 27 del foglio 63, confina a nord con strada pubblica, a sud con fosso, ad ovest con le particelle 12, 13 26 e 47 dello stesso foglio, ad est con le particelle 28, 29, 48 e 49 dello stesso foglio.

3) il lotto n.3 è situato in località "Mezzagnone", della superficie di ettari 2,8470=(ettari due, are ottantaquattro e centiare settanta), terreno agricolo coltivato ad uliveto, costituito da due porzioni di terreno, intervallate da altra proprietà.

La porzione 3A costituita dalle particelle 9, 10 e 11, del foglio 73, confina a nord ovest con la strada pubblica a nord est con la particella 5, a sud est con terreno del foglio 74, a sud ovest con la particella 13 esclusa dalla procedura.

La porzione 3B costituita dalla particella 21, del foglio 73, confina a nord ovest con la strada pubblica a nord est con le particelle 16 e 17, a sud est con terreno del foglio 74, a sud ovest con la particella 139. I terreni non sono irrigui, stante l'assenza di pozzi e simili.

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 situati nel Comune di Canino, costituiti da tre lotti:

1) il lotto n.1 è situato in località "Sala", distinto in Catasto al foglio 44 con le particelle 183, uliveto di classe 1°, della superficie di are 9,50 con R.D. € 4,91 ed R.A. € 1,96, 184, uliveto di classe 1°, della superficie di are 28,60 con R.D. € 14,77 ed R.A. € 5,91 185 uliveto di classe 2°, della superficie di are 64,10 con R.D. € 28,14 ed R.A. € 11,59 e foglio 53 particella 6, porzione AA seminativo di classe 2°, della superficie di are 0,20 con R.D. € 0,17 ed R.A. 0,06 e porzione AB uliveto di classe 1°, della superficie di are 2,00 con R.D. € 1,03 ed R.A. € 0,41. La superficie complessiva è pari ad ettari 1,0440=(ettari uno, are quattro e centiare quaranta);

2) il lotto n.2 è situato in località "SanPierrotto" distinto in Catasto al foglio 63 con la particella 27, porzione AA seminativo arborato di classe 3°, della superficie di are 15,39 con R.D. € 10,73 ed R.A. 3,97 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 87,61 con R.D. € 38,46 ed R.A. € 15,84. La superficie complessiva è di ettari 1,0300=(ettari uno, are tre e centiare zero);

3) il lotto n.3 è situato in località "Mezzagnone", distinto in catasto al foglio 73 con le particelle 9, porzione AA seminativo di classe 3°, della superficie di are 0,33 con R.D. € 0,19 ed R.A. 0,08 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 11,87 con R.D. € 5,21 ed R.A. € 2,15, 10, porzione AA seminativo di classe 3°, della superficie di are 1,17

con R.D. € 0,66 ed R.A. 0,27 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 17,63 con R.D. € 7,74 ed R.A. € 3,19, 11, porzione AA seminativo irriguo di classe 1°, della superficie di are 41,00 con R.D. € 43,41 ed R.A. 29,64 e porzione AB uliveto di classe 2°, della superficie di are 22,00 con R.D. € 18,41 ed R.A. € 3,98 e 21 uliveto di classe 2°, della superficie di are 95,50 con R.D. € 41,92 ed R.A. € 17,26. La superficie complessiva è di ettari 1,8950=(ettari uno, are ottantanove e centiare cinquanta).

Il sottoscritto precisa che la suddivisione in porzioni, ad esempio in AA e AB, indica che sulla stessa particella sono presenti due tipi di colture, che possono essere uliveto per la AA e seminativo per la AB. Tale distinzione non ha rilevanza in sede di identificazione dell'immobile, per cui è corretto identificare i terreni con foglio e particella, omettendo gli eventuali porzionamenti.

- 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;

I terreni sono identificati correttamente sulla mappa catastale.

- 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 immobili sono identificati correttamente in Catasto, trattasi di tre lotti distinti, costituiti da più particelle, che potrebbero essere frazionati, qualora necessario;

- 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;

Storia catastale Catasto Terreni:

1) Il terreno identificato come lotto n.1, situato in località "Sala", distinto in Catasto al foglio 44 con le particelle 183, 184, 185 e foglio 53 particella 6, della superficie complessiva è pari ad ettari 1,0440=(ettari uno, are quattro e centiare quaranta) è pervenuto ai debitori, in forza della successione di [REDACTED]. In precedenza i debitori avevano acquisito la proprietà di 1/9 ciascuno, in forza della Successione di [REDACTED]. L'immobile era stato acquistato il 22/10/1977 da [REDACTED].

La consistenza del terreno all'impianto 1971, era quella attuale, per cui non sono stati eseguiti frazionamenti in epoca recente.

2) il lotto n.2 è situato in località "SanPierrotto" distinto in Catasto al foglio 63 con la particella 27, della superficie complessiva è di ettari 1,0300=(ettari uno, are tre e centiare zero) è pervenuto ai debitori, titolari del Diritto dell'Enfiteuta in forza della successione di [REDACTED]. In precedenza i debitori avevano acquisito il Diritto dell'Enfiteuta di 1/9 ciascuno, in forza della Successione di [REDACTED]. L'utile dominio era stato acquistato il 07/06/1984 da [REDACTED].

La consistenza del terreno all'impianto 1971, era quella attuale, per cui non sono stati eseguiti frazionamenti in epoca recente.

3) il lotto n.3 è situato in località "Mezzagnone", distinto in catasto al foglio 73 con le particelle 9, 10, 11 e 21, della superficie complessiva è di ettari 1,8950=(ettari uno, are ottantanove e centiare cinquanta) è pervenuto ai debitori per il Diritto dell'Enfiteuta in forza della successione di [REDACTED] e in precedenza i debitori avevano acquisito il Diritto dell'Enfiteuta per 1/9 ciascuno, in forza della Successione di [REDACTED]. Riguardo le particelle 9,10 e 11, il Diritto dell'Enfiteuta, era stato acquisito il 09/05/1985 da [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]). Riguardo la particella 21, il Diritto dell'Enfiteuta, era

stato acquisito il 24/03/1983 da [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

La consistenza del terreno all'impianto 1971, era quella attuale, per cui non sono stati eseguiti frazionamenti in epoca recente.

- 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 catastali;

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

I terreni hanno destinazione agricola, coltivati ad uliveto.

- 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;**
Sul lotto di terreno identificato con numero 1, esiste un rudere privo di copertura a tetto, non censito in catasto, ma presente in mappa. Al fine della regolarizzazione del manufatto, è necessario procedere all'accatastamento e censire lo stesso in categoria F/2 unità collabente priva di reddito, inutilizzabile senza l'esecuzione di lavori di demolizione e ricostruzione, previa presentazione di pratica urbanistica. La spesa per l'accatastamento in categoria F/2 del rudere, presente in mappa è pari ad euro 1.500,00. Il valore del rudere è pari a ad euro 5.000,00 (mq.10 x 500 €/mq).

- 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;

Non risultano presentate istanze di condono.

- 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;**

Trattasi di terreni agricoli.

- 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 costituiti da tre lotti e possono essere venduti in un unico blocco o separatamente.

- 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 intero.

- 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 dai titolari.

- 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;*

I beni immobili alla data del sopralluogo non erano concessi in affitto.

- 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 USI CIVICI, come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica, che al punto B recita: dalla relazione dello stato giuridico dei terreni del comprensorio del Comune di Canino, a firma del Perito Demaniale Dott. Ranucci Luigi, il suddetto terreno (tutti i terreni sono ricompresi in unico CDU) NON RISULTA GRAVATO DA USI CIVICI.

Trattandosi il CDU, di un documento ufficiale, rilasciato dal Comune, il sottoscritto lo ritiene sufficiente per escludere la presenza degli 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;

I terreni agricoli, coltivati ad uliveto versa in discrete condizioni

Le superfici in dettaglio sono le seguenti:

- Lotto n.1 terreno della superficie di ettari 1,0440=(ettari uno, are quattro e centiare quaranta);
- Lotto n.2 terreno della superficie di ettari 1,0300=(ettari uno, are tre e centiare zero);
- Lotto n.3 terreno costituito da due corpi separati, della superficie di ettari 1,8950=(ettari uno, are ottantanove e centiare cinquanta);

Il sottoscritto attribuisce un valore di mercato pari a 22.000,00 €/Ha per i terreni,

1) Terreno lotto 1 valore 22.000,00 x 1,0440 = € 22.968,00

a sommare valore rudere = 500 x 10,00 = 5.000,00

a detrarre spesa per accatastamento = 1.500,00

22.968,00 + 5.000,00 – 1.500,00 = € 26.468,00

2) Terreno lotto 2 valore 22.000,00 x 1,0300 = € 22.660,00;

3) Terreno lotto 3 valore 22.000,00 x 1,8950 = € 41.690,00;

26.468,00 + 22.660,00 + 41.690,00 = € 90.810,00

il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia è pari ad

€ 90.810,00=(novantamilaottocentodieci/00).

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.

25) 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.

26) 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;

I beni alla data del sopralluogo non erano concessi in affitto.

27) 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.

28) 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.

29) 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.

30) **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 23/10/2024.

31) **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.

32) **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);

Allega la documentazione fotografica.

33) **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;**

Redige quanto sopra.

34) allega alla relazione:

- *All.1 elenco iscrizioni e trascrizioni;*
- *All.2 visure ipotecarie;*
- *All.3 visure catastali;*
- *All.4 mappe catastali;*
- *All.5 atto notarile n.1;*
- *All.6 atto notarile n.2;*
- *All.7 atto notarile n.3;*
- *All.8 atto notarile n.4;*
- *All.9 relazione tecnica privacy;*
- *All.10 quadro sinottico n.1;*
- *All.11 quadro sinottico n.2;*
- *All.12 quadro sinottico n.3;*
- *All.13 certificati anagrafici;*
- *All.14 documentazione fotografica lotto n.1;*
- *All.15 documentazione fotografica lotto n.2;*
- *All.16 documentazione fotografica lotto n.3;*
- *All.17 verbale di sopralluogo;*
- *All.18 certificati di destinazione urbanistica;*
- *All.19 relazione tecnica punti da 1 a 6;*
- *All.20 documentazione fotografica privacy lotto n.1;*
- *All.21 documentazione fotografica privacy lotto n.2;*
- *All.22 documentazione fotografica privacy lotto n.3;*

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

Vasanello, 19 settembre 2024

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