

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°219 2022

promossa da

.....

.....

Contro

.....

RELAZIONE PER

L'UDIENZA DEL 18.11.2024

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°219-2022 promossa da e per essa la procuratrice mandataria contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

QUESITI

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile*

attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

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

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

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;**

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in

precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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 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;*

*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: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari

consultate; 25.4 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 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);**

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 precedenti 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) alleggi 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) alleggi 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano, unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita, in data 25 settembre 2023 alle ore 12,00 eseguiva il sopralluogo in Canino, presso l'immobile pignorato (*Vedere verbale di sopralluogo – allegato n.1*). Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo-Ufficio del Territorio, la Camera di Commercio di Viterbo, il Comune di Canino e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidato.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per

comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione del bene pignorato rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

*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;***

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui

all'art.567, 2° comma c.p.c..

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto ed ha verificato quanto segue.

Il pignoramento grava sul seguente bene immobile, per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico di e per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico di, così descritto:

Comune di Canino Catasto Fabbricati foglio 29 particella 595 sub. 17 categoria A/2 classe 2 vani 8,5 superficie catastale tot. Mq 171 escluse aree scoperte mq 161 via Vasco De Gama n. 27 piano S1-T-1. (vedere visura catastale allegato n.2)

Sono state inoltre estratte la scheda catastale dell'unità immobiliare (vedere schede catastali allegato n.3) e l'estratto di mappa censuario (vedere allegato n.4).

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni.

*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;

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite, lo scrivente ha individuato 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 insiste il manufatto subastato.

Visura ipotecaria storica ventennale:

1) Foglio 29, particella 595 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, vani 8,5 Rendita € 834,01.

Risulta intestato per il diritto della piena proprietà, nei registri immobiliari a:, nato ad il, codice fiscale: , per la quota di 1/2 della piena proprietà;, nata a il, codice fiscale, per la quota di 1/2 della piena proprietà; - per acquisto con atto a rogito Notaio di del Rep. N....., trascritto in data al n..... da nata a il per i diritti di 1/1 della piena *proprietà (vedere allegato n.6);*

A

- per acquisto con atto a rogito Notaio di
..... del Rep. N.....,
trascritto in data al n..... di formalità da:
Sig..... nato a il, per il
diritto di ½ della piena proprietà e da nata a
..... il per il diritto di ½
della piena proprietà (*vedere allegato n.8*).

Ad

- Per acquisto con atto a rogito Notaio di
..... del Rep. trascritto in data
..... al n. di formalità (foglio 29 particella
595 sub.12), nonché in virtù di Atto notarile pubblico di
compravendita a rogito del Notaio di
..... del rep., trascritto il
..... al n..... di formalità (foglio 29 particella
595 sub.14, foglio 29 particella 595 sub.5, foglio 29 particella 595
sub.9) (*vedere allegato n.9*).

Si allegano al punto n.5 le visure ipotecarie di aggiornamento.

Visura catastale storica ventennale:

Comune di Canino (VT) Nuovo Catasto Fabbricati:

Foglio 29, particella 595 subalterno 17, categoria A/2, classe
2, vani 8,5, Rendita €.834,08. È stato originato con:

-Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati
di superficie;

-Variazione nel classamento del 14.01.2011 (pratica
n.VT0007542 in atti dal 14.01.2011 n.515.1/2011)

-Variazione del 12/07/2010 protocollo n.VT0104939 diversa distribuzione degli spazi interni. Pratica n. VT0104939 in atti dal 12.07.2010 (N.9628.1/2010).

- Variazione del 03/07/1995 protocollo 17637.1/1995 Fusione (N.17637.1/1995)

L'unità immobiliare pignorata censita al foglio 29, particella 595 subalterno 17 in sintesi deriva dalla fusione delle seguenti unità immobiliari foglio 29 particella 595 subalterno 5 e subalterno 14 graffate; subalterno 9; subalterno 12, in virtù della variazione del 03/07/1995 protocollo 17637.1/1995 Fusione (N.17637.1/1995) (*vedere allegato n.11*).

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

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

1)Foglio 29, particella 595, subalterno 17, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, Rendita € 834,08.

a) Ipoteca volontaria n..... del a favore – Società Cooperativa con sede in (domicilio ipotecario eletto:) e Contro: nato a il, nata a il 01/08/1984; per € 314.000,00 di cui € 157.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da

atto notarile pubblico a rogito, Notaio in
....., in data rep.;

b) Pignoramento immobiliare n.7630 del 11/07/2019 a favore:
..... con sede in,
(domicilio ipotecario eletto:
.....) e contro:
..... nato a il,
..... nata a il
....., Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di
....., in data rep.

c) Pignoramento Immobiliare n..... del 28/12/2022 a favore:
..... con sede in, (domicilio
ipotecario eletto:
.....) e Contro: :
..... nato a il,
..... nata a il,
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
....., in data rep.

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;

Lo scrivente ha inoltre acquisito l'estratto di mappa censuario (vedere allegato n.4), la scheda catastale dell'unità immobiliare urbana (vedere allegati n.3).

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);

Da una lettura dell'atto di acquisto (atto di compravendita del a rogito del Notaio Rep..... – vedere allegato n.6) ha dichiarato di essere celibe, ha dichiarato di essere nubile. Lo scrivente ha richiesto al Comune di Canino i certificati di residenza di (vedere allegato n.13) e di (vedere allegato n.14) e l'atto di matrimonio con annotazioni marginali (vedere allegato n.15).

Sono stati richiesti inoltre: al Comune di Viterbo l'estratto per riassunto dell'atto di nascita a carico di; al Comune di Civitavecchia l'estratto per riassunto dell'atto di nascita a carico di

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

Trattasi di un appartamento ubicato in Canino (VT) Via Vasco de Gama n.27 posto al piano primo con annessa area scoperta in uso esclusivo, magazzino al piano terra ed autorimessa al piano interrato.

All'immobile si accede da un cancelletto pedonale in ferro e mediante un percorso pavimentato si raggiunge una scala esterna in peperino che conduce al piano primo e più precisamente al portoncino di ingresso all'appartamento (vedere fotografie da n.1 a n.6).

L'unità immobiliare gode di un giardino esclusivo completamente recintato della superficie di circa mq.280 (oltre all'area di accesso descritta in precedenza) con piante ornamentali e da frutto. Esiste inoltre una tettoia (vedere fotografie da n.7 a n.27) non regolare ai fini urbanistici e non accatastata.

Il fabbricato in cui insiste l'appartamento è composto catastalmente da n.4 unità abitative, da n.3 autorimesse e da n.1 magazzino.

La costruzione si sviluppa al piano interrato, piano terra, primo e secondo; presenta le facciate intonacate e tinteggiate, copertura a tetto, rifiniture medie, infissi esterni in legno con persiane.

La zona è di tipo residenziale, è periferica, con centri commerciali e servizi posti nelle immediate vicinanze.

L'accesso al garage, al piano interrato, avviene tramite una rampa esterna e mediante un comodo serramento in metallo si accede al locale che sviluppa una superficie di circa mq.40,30 con rifiniture medie: pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati, sommario impianto elettrico (vedere fotografie da n.29 a n.33).

Mediante una scala in legno interna raggiungiamo il piano terra destinato urbanisticamente e fiscalmente come magazzino, ma suddiviso in tre ambienti e bagno. I tre ambienti sono destinati ad angolo cottura, camera, ripostiglio, sono pavimentati in gres, le pareti sono tinteggiate, le rifiniture sono del tipo medio (vedere fotografie da n.34 a n.44). Il bagno è privo di scarichi. La superficie complessiva del piano terra è di mq.40 circa.

Mediante una scala a chiocciola interna si raggiunge il piano primo dove è posizionato l'appartamento che è suddiviso in: soggiorno/cucina (mq.38,50), disimpegno (mq.6,10), tre camere (mq.12,10, mq.15,10, mq.9,20), due bagni (mq.5,70, mq.4,85), ripostiglio (mq.1,50) e balcone a livello (mq.10,60).

Il portone di ingresso, con accesso dalla scala esterna, è in legno a due partite con sopraluce, gli infissi esterni sono in legno con persiane sempre in legno, le porte interne in legno tamburato, i pavimenti sono in gres, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le rifiniture sono del tipo medio (vedere fotografie da n.46 a n.72).

L'impianto termico è costituito da caldaia murale posta all'esterno (vedere fotografia n.28) e corpi radianti costituiti da termosifoni in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Il primo bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia; il secondo bagno di lavabo, vaso igienico, bidet e vasca.

Non è stato possibile verificare la perfetta funzionalità degli impianti.

E' occupato dall'affittuaria Sig.ra

Confini: Via Vasco de Gama, area condominiale, particella 1216, particella 1321, salvo altri. Dal titolo si ricavano i seguenti confinanti: Via Vasco de Gama , proprietà, , proprietà, salvo altri.

E' censito al Comune di Canino (VT) Nuovo Catasto Fabbricati: Foglio 29, particella 595 subalterno 17, categoria A/2, classe 2, vani 8,5, Rendita € 834,08.

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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;

E' stata accertata la 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.

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

L'identificazione catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) precisi *anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*

Il compendio immobiliare staggito non è stato frazionato e/o ceduto a terzi.

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 è possibile aggiornare la planimetria catastale in quanto è necessario ottenere il titolo abilitativo edilizio.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è di tipo residenziale.

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 è stato edificato in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e s.m.i. in virtù dei seguenti titoli:

-per la costruzione di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, è stata rilasciata dal Comune di Canino, Concessione Edilizia n.44-3/1, in data 12 febbraio 1987;

- per i lavori eseguiti in difformità della Concessione Edilizia è stata rilasciata Sanatoria di opere edilizie abusive pratica n.2414-1/95 in data 03 gennaio 2001 ai sensi della Legge 724 del 1994;

- successivamente per modifiche interne, a norma dell'art.22, comma 3 del citato T.U. mediante il procedimento di cui all'art.2 del citato T.U., è stata presentata al Comune di Canino, denuncia di inizio attività in data 23 giugno 2010 prot.6515.

Rispetto ai suddetti titoli edilizi lo scrivente ha riscontrato delle difformità al piano terra ovvero realizzazione di tramezzi interni ed uso improprio (urbanisticamente e fiscalmente è un magazzino).

Al piano primo esiste una tettoia che dovrà essere demolita.

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

E' stata presentata Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 ed è stata rilasciata Concessione Edilizia a sanatoria pratica edilizia n.2414-1/95 in data 03.01.2001. (vedere allegato n.10).

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.

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;

Non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione.

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;

Il bene è alienabile in un unico lotto.

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;

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è occupato dalla Sig.ra nata a il in virtù di contratto di locazione del, registrato a Viterbo il al n..... serie 3T (Vedere allegato n.7). Il contratto è stato stipulato per la durata di anni 10 (dieci) dal 07.12.2021 al 06.12.2031; il canone annuale è di €.4.200,00 (quattromiladuecento/00) da corrispondersi in rate mensili di €.350,00 (trecentocinquanta/00). Il contratto di locazione (07.12.2021) ha la data anteriore alla trascrizione del pignoramento (28.12.2022).). Il contratto di locazione non è stato trascritto per cui la durata dello stesso è riconducibile al massimo di anni 9 (nove) dall'inizio della locazione.

*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 è occupato dall'affittuario.

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);

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

*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 sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali, o usi civici. Si precisa che il terreno è all'interno di una lottizzazione per cui il Comune di Canino ha verificato, prima dell'approvazione del piano, l'eventuale esistenza di gravami da uso civico. Da una visura storica è stato verificato che la particella 595 deriva dalla particella 494 che deriva dalla 467 che a sua volta deriva dalla particella 17. (vedere visura catastale allegato n.16). Le suddette particelle non risultano gravate 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;

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per

comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare. Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "Superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di: superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature interne (fino allo spessore massimo di 50 cm.; 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni (fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della superficie di garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e

villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.. Nella valutazione del magazzino al piano terra lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il parametro del 60% della superficie in considerazione delle rifiniture interne.

STIMA DELL'IMMOBILE

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo ; Comune di Canino ;

Fascia/Zona: Periferica/Espansione

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min.600 max.900

Superficie (L/N): L (Superficie lorda) per abitazioni civili con lo stato conservativo normale le quotazioni vanno da un minimo di €.600 di superficie lorda ad un massimo di €.900 di superficie lorda.

La superficie lorda convenzionale è stata determinata nel seguente modo:

-piano interrato garage mq.45,50 x 0,50 = mq.22,75;

-piano terra magazzino mq.49,00 x 0,60 = mq.29,40;

-piano primo appartamento mq.117,00 x 1 = mq.117,00

+ balcone mq.10,60 x 0,30 = mq.3,18

+ giardino mq.25,00 x 0,10 = mq.2,50 + giardino mq.295 x 0,02 = mq.5,90. Sommano mq.180,73

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE LORDA MQ.180,73

IN C.T. MQ.181

Considerato lo stato conservativo normale, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.850,00 (al metro

quadrato di superficie lorda).

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale mq.181

Valore medio di mercato €.850,00 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato in cifra tonda €.154.000,00.

A detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica (demolizione tettoia in legno e tramezzi interni + spese tecniche ed accessori) €.12.000,00.

Valore a base d'asta €.142.000,00 (centoquarantaduemila/00)

25) *indichi* *espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale

metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare che sono i seguenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Canino;

Fascia/Zona: periferica/espansione

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. €.600 max. €.900

Superficie (L/N): L (Superficie lorda)

Considerato lo stato conservativo normale, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.850,00 (al metro quadrato di superficie lorda). Il valore è stato determinato anche in considerazione del contratto di locazione in essere.

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;*

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato sono medio / basse.

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;*

Il canone locativo è pari ad €350,00 mensili.

Determinazione del canone locativo in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate – Valori locazione (€/mq x mese su superficie netta). I valori di locazione per abitazioni civili in stato di conservazione normale vanno da €2,80 a €3,90 (€/mq x mese). Si determina €3,00.

Calcolo superficie netta:

garage mq.40,30 x 0,50 = mq.20,15

magazzino mq.39,90 x 0,60 = mq.23,94

appartamento mq.94,755 + balcone mq.3,18 (10,60 x 0,60) giardino
mq.8,40 (25 x 0,10 + 295 x 0,02)

Sommano mq.150,42 x €/mq.3,00 x mese = €451,26 mensili.

Calcolo del canone vile (art.2923 C.C. l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore ad 1/3 del giusto prezzo).

canone mensile €451,26 x 1/3 = €150,42

Canone vile soglia (€451,26 - €150,42) = €300,84

Il canone locativo è di €350,00 per cui maggiore della soglia del canone vile (€300,84).

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);

E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

*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;***

Lo scrivente ha inviato almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 08.02.2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato. In particolare in data 03 gennaio 2024 è stata inviata una pec all'Avvocato del creditore procedente ed al Custode e Delegato alla vendita e sempre il 03 gennaio 2024 una raccomandata A.R. agli esecutati che è stata ricevuta dagli stessi in data 08 gennaio 2024.

*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;*

Il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

*31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.***

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

*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;

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n.47 del 25.02.2008).

33) *alleggi 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);***

La presente relazione è corredata di un allegato (allegato n.12) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato.

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;

Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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) *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;

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Scheda catastale;
- 4) Estratto di mappa catastale;

- 5) Visure ipotecarie di aggiornamento;
- 6) Atto Notaio del Rep.....
Racc.....;
- 7) Contratto di locazione;
- 8) Atto Notaio del Rep.....
Racc.....;
- 9) Atto Notaio del Rep..... Racc.....;
- 10) Titoli Edilizi Comune di Canino;
- 11)Variazione catastale del 03.07.1995 Prot.17637;
- 12)Documentazione fotografica;
- 13)Certificato di residenza di
- 14)Certificato di residenza di
- 15)Atto di matrimonio con annotazioni marginali;
- 16)Visura storica catastale terreni;
- 17) Invio relazione preliminare;
- 18) Estratto per riassunto dell'atto di nascita
- 19) Estratto per riassunto dell'atto di nascita
- 20) Invio relazione preliminare con avvisi di ricevimento.

Viterbo, li 07.11.2024

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)



