

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°195 / 2023 + n°248/2023

promossa da

Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc. Coop.per Azioni +1

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE PER

L'UDIENZA DEL 06.11.2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°195 del 2023 + 248 del 2023 promossa da Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc. Coop. per Azioni + 1 contro [REDACTED]

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] on 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 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) 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);

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) 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;*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente [REDACTED], unitamente al Custode Giudiziario e Delegato alla Vendita, in data 12 aprile 2024 alle ore 11,30 si recava in Ronciglione presso l'immobile pignorato senza poter accedere per la mancata presenza dell'esecutato (*vedere allegato n.1*). Eseguiva il sopralluogo in data 19 aprile 2024 alle ore 11.45 (*vedere allegato n.2*). Effettuate le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo Ufficio del Territorio, la Camera di Commercio di Viterbo, il Comune di Ronciglione 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 esecutati, 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 dei beni pignorati rende possibile la formazione di due quote, determinate 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;

3) immobile sito in Comune di Ronciglione (VT), Via Piave, piano secondo, Catasto Fabbricati foglio 17, particella 672, subalterno 12, categoria C/2, mq.44, classe 1, superficie catastale totale mq.51, Rendita Catastale €.56,81; (*vedere visura catastale allegato n.5*).

Sono state inoltre estratte le schede catastali delle unità immobiliari (*vedere schede catastali allegato n.6,7,8*) e l'estratto di mappa censuario (*vedere allegato n.9*).

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 catastale storica ventennale:

Comune di Ronciglione (VT) Catasto Fabbricati:

- 1) Foglio 17, particella 672, subalterno 10 categoria A/4, classe 2, vani 1,5, superficie catastale mq.45 totale escluse aree scoperte mq.45 Rendita €81,34.

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

Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;

Variazione del 11.04.1986 in atti dal 23.09.1999 variazione della destinazione da soffitta ad abitazione n.3832.1/1986.

Variazione del 11.04.1986 in atti dal 23.09.1999 variazione della destinazione da soffitta ad abitazione n.3830.1/1986.

- 2) Foglio 17, particella 672, subalterno 11 categoria A/4, classe 2, vani 1,5, superficie catastale mq.43 totale escluse aree scoperte mq.43 Rendita €81,34.

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

Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;

Variazione del 11.04.1986 in atti dal 23.09.1999 variazione della destinazione da soffitta ad abitazione n.3829.1/1986.

- 3) Foglio 17, particella 672, subalterno 12 categoria C/2, classe 1, mq.44, superficie catastale mq.51 totale, Rendita €56,81

Variazione toponomastica del 06.10.2021 pratica n. VT0047850 in atti dal 06.10.2021 variazione di toponomastica n.47849.1/2021.

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

Variazione del 01.01.1992 – variazione del quadro tariffario;

Intestazione catastale: [REDACTED] nato in Portogallo il [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Si precisa che per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al foglio 17 particella 672 subalterno 12 la stessa deve essere considerata come abitazione e non magazzino (soffitta) per cui occorre eseguire una rettifica.

Visura ipotecaria storica ventennale:

Gli immobili pignorati sono pervenuti al signor [REDACTED] [REDACTED] il 13.03.1967 codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] per il seguente titolo:

- per la quota di 1/1 della piena proprietà per atto di compravendita a rogito del [REDACTED] del 31.07.2000 rep.12112 racc.7443 trascritto in data 05.08.2000 al Reg. Part.7939 dal signor [REDACTED] nato a Capranica (VT) il 22.09.1933 codice fiscale: [REDACTED] (Vedere allegato n.10)

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) Iscrizione Reg. Gen. 8315 Reg. Part. 1085 del 23.05.2011

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 19.05.2011 atto
[redacted] Rep.26402 Racc.17636.

Grava su:

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.12 categ. C/2

A favore:

Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione Società Cooperativa
con sede in Ronciglione Cod. Fisc: 00086710563 per la quota di 1/1
della piena proprietà

Contro:

[redacted] nato il 13.03.1967 in Portogallo Cod. Fisc:
[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2) Trascrizione Reg. Gen.6136 Reg. Part.4695 del 04.06.2020

Verbale di pignoramento immobili del 20.02.2020 Rep.57 –
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo

Grava su:

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.12 categ. A/4

A favore:

[redacted] nata il 15.03.1998 a Viterbo Cod. Fisc: [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

[redacted] nato il 13.03.1967 in Portogallo Cod. Fisc:
[redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

3) Trascrizione Reg. Gen.16575 Reg. Part.13227 del 18.10.2021

Verbale di pignoramento immobili del 13.09.2021 Rep.286 –
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo

Grava su:

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.12 categ. A/4

A favore:

██████████ nata il 04.02.1972 a Roma Cod. Fisc: ██████████

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

██████████ nato il 13.03.1967 in Portogallo Cod. Fisc:

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4) Trascrizione Reg. Gen.15776 Reg. Part.12699 del 13.10.2023

Verbale di pignoramento immobili del 02.10.2023 Rep.2092 –
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo

Grava su:

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.12 categ. C/2

A favore:

Banca Lazio Nord Credito Cooperativo Soc. Coop. per azioni con
sede in Viterbo Cod. Fisc: 00057680563 per la quota di 1/1 della
piena proprietà

Contro:

██████████ nato il 13.03.1967 in Portogallo Cod. Fisc:

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5) Trascrizione Reg. Gen.1264 Reg. Part.1060 del 29.01.2024

Verbale di pignoramento immobili del 08.01.2024 Rep.564 –

Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo

Grava su:

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11 categ. A/4

Ronciglione fabbricati foglio 17 particella 672 sub.12 categ. A/4

A favore:

██████████ nata il 04.02.1972 a Roma Cod. Fisc: ██████████

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

██████████ nato il 13.03.1967 in Portogallo Cod. Fisc:

██████████ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

5) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Lo scrivente ha inoltre acquisito l'estratto di mappa censuario (vedere allegato n.9), le schede catastali delle unità immobiliari urbane (vedere allegati n.6,7,8).

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);*

Il Signor [REDACTED] risulta celibe e risiede in Ronciglione Via Piave n.10. Dal certificato anagrafico di stato civile estratto presso il Comune di Ronciglione il Signor [REDACTED] risulta di stato libero. Si precisa che il Sig. [REDACTED] migrato nel Comune di Ronciglione dal Comune di Nepi in data 25.09.2000. Da una comunicazione pec del Comune di Nepi (vedere allegato n.19) dal 18.07.1997 al 25.09.2000 è sempre stato di stato civile celibe. Per cui alla data dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (atto N. [REDACTED] del 31.07.2000 Rep.12112/7443) il Sig. [REDACTED] risultava essere allo stato civile celibe come dichiarato nell'atto di compravendita succitato.

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;

LOTTO N.1 – COMUNE DI RONCIGLIONE FOGLIO 17
PARTICELLA 672 SUBALTERNO 10

Trattasi di una porzione di abitazione ubicata in Ronciglione Via Piave n.10, piano secondo (piano sottotetto). Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni 1974/1976 con struttura portante in muratura e cemento armato e copertura a tetto con due falde. Le rifiniture della palazzina sono del tipo medio con pareti esterne

intonacate e tinteggiate. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone condominiale, una scala interna che conduce al piano primo ed una scala esterna in ferro che raggiunge un terrazzo ad uso condominiale al piano secondo che disimpegna quattro locali sottotetto. L'unità immobiliare in questione mostra un piccolo portoncino di accesso in quanto l'immobile ha altezze interne assai limitate. Sono presenti due ambienti ed un bagno della superficie lorda di mq.45 circa con altezze che variano nel primo ambiente da ml.1,90 a ml.2,40 e per l'altro vano da ml.0,60 fino a ml.1,85; la superficie utile dei due ambienti è di mq.30,55 circa. Il bagno è della superficie di mq.5,40 circa, le altezze sono assai limitate (da ml.0,90 a ml.1,25/1,80). Il bagno presenta solo la predisposizione dei sanitari ed una lavatrice. Le condizioni manutentive sono scarse e l'immobile mostra infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Confina con terrazzo condominiale, unità immobiliare posta al piano secondo interno tre, distacco su aree condominiali, salvo altri.

Dati catastali: Comune di Ronciglione (VT), Via Piave, piano secondo, Catasto Fabbricati foglio 17, particella 672, subalterno 10, categoria A/4, vani 1,5, classe 2, superficie catastale mq.45 totale mq.45, escluse aree scoperte mq.45; Rendita Catastale €81,34.

E' occupato dall'esecutato.

**LOTTO N.2 – COMUNE DI RONCIGLIONE FOGLIO 17
PARTICELLA 672 SUBALTERNO 11 E SUBALTERNO 12**

Trattasi di una porzione di abitazione ubicata in Ronciglione Via Piave n.10, piano secondo (piano sottotetto). Il fabbricato è stato costruito intorno agli anni 1974/1976 con struttura portante in muratura e cemento armato e copertura a tetto con due falde. Le

rifiniture della palazzina sono del tipo medio con pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un portone condominiale, una scala interna che conduce al piano primo ed una scala esterna in ferro che raggiunge un terrazzo ad uso condominiale al piano secondo che disimpegna quattro locali sottotetto. L'unità immobiliare in questione mostra un piccolo portoncino di accesso in quanto l'immobile ha altezze interne assai limitate. Sono presenti due ambienti ad uso soggiorno (mq.17,60 e mq.15,95) due camere (mq.10,40 e mq.10,80) e due bagni (mq.5,20 e mq.5,20); la superficie lorda è di circa di mq.90. Le altezze sono assai limitate e variano da ml.1,90 a ml.2,40; da ml.0,60 fino a ml.1,85. I bagni presentano altezze assai limitate (ml.1,25/1,80). Le condizioni manutentive sono scarse e sono visibili infiltrazioni di acqua piovana dal tetto.

Confina con terrazza condominiale e distacco su aree condominiali per più lati, salvo altri.

Dati catastali: - Comune di Ronciglione (VT), Via Piave, piano secondo, Catasto Fabbricati foglio 17, particella 672, subalterno 11, categoria A/4, vani 1,5, classe 2, superficie catastale mq.43 totale mq.43, escluse aree scoperte mq.43; Rendita Catastale €.81,34. Comune di Ronciglione (VT), Via Piave, piano secondo, Catasto Fabbricati foglio 17, particella 672, subalterno 12, categoria C/2, mq.44, classe 1, superficie catastale totale mq.45, Rendita Catastale €.56,81.

E' occupato dall'esecutato.

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;*

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Esistono delle difformità tra le

planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per modifiche interne.
(Vedere allegato n. 14).

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'identificativo catastale non include porzioni aliene o comuni.

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

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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;

LOTTO N.1: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per modifiche interne.

LOTTO N.2: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto l'unità immobiliare di cui al sub.11 è stata fusa con l'unità di cui al sub.12 mediante l'apertura di una porzione del tramezzo che le divide e per modifiche interne; inoltre esistono delle modifiche interne.

Per l'aggiornamento del catasto necessita il titolo abilitativo edilizio.

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

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale. La costruzione viene utilizzata come fabbricato 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;

La costruzione è stata autorizzata in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Ronciglione: in data 03.10.1973, prot. n.568/A; in data 19.04.1974 prot. n.591/A; in data 04.03.1976 prot.88; concessione in sanatoria in data 23 luglio 1998 n.111; concessione edilizia n.69 del 22.10.2001. Non esiste l'agibilità. Esistono delle difformità. Lotto n.1: modifiche interne. Lotto n.2: modifiche interne, non è stato realizzato il lucernario e lo spostamento della porta di accesso. (vedere allegato n.14).

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;

Da una verifica presso il Comune di Ronciglione è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge n.47 del 1985 per il mutamento di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione. Per la pratica è stata rilasciata regolare concessione in sanatoria in data 23 luglio 1998 n.111.

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;

I beni sono alienabili in due lotti.

*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 dal debitore come residenza principale.

*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 dal debitore per le esigenze abitative primarie.

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.

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.

STIMA DELL'IMMOBILE

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

Fascia/Zona: periferica/espansione

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. max.

Superficie (L/N): L (Superficie lorda) per abitazioni civili con lo stato conservativo normale le quotazioni vanno da un minimo di €.750 di superficie lorda ad un massimo di €.1050 di superficie lorda.

LOTTO N.1

La superficie lorda residenziale è pari a circa mq.45

Considerato lo stato conservativo scadente, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.500 (al metro quadrato di superficie lorda).

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale mq.45

Valore medio di mercato €.500 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato €.22.500,00.

Al suddetto importo vanno detratte le spese per la sanabilità dell'immobile pari ad €.3.000,00. Per cui il valore è di €.19.500,00

Quota pignorata pari ad 1/1 della piena proprietà.

LOTTO N.2

La superficie lorda residenziale è pari a circa mq.90

Considerato lo stato conservativo scadente, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.500 (al metro quadrato di superficie lorda).

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Superficie lorda convenzionale mq.90

Valore medio di mercato €500 al metro quadrato di superficie lorda

Valore del bene pignorato €45.000,00.

Al suddetto importo vanno detratte le spese per la sanabilità dell'immobile pari ad €4.000,00. Per cui il valore è di €41.000,00.

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 Ronciglione

Fascia/Zona: periferica/espansione

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Valori mercato (€/mq): min. €.750 max €.1050

Considerato lo stato conservativo scadente, lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq.500 (al metro quadrato di superficie lorda).

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 basse in considerazione dello stato conservativo.

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Non esistono contratti di locazione registrati.

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;

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) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che

costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

*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;

RICHIESTA DEL GIUDICE ALL'UDIENZA DEL 27.02.2025

Il G.E. rilevato che non vi è prova del regime patrimoniale dell'esecutato alla data dell'acquisto del diritto pignorato assegna all'esperto un nuovo deposito e invio alle parti di una relazione integrativa al riguardo

Il Signor **[REDACTED]** risulta celibe e risiede in Ronciglione Via Piave n.10 dal 25.09.2000. Dal certificato anagrafico di stato civile estratto presso il Comune di Ronciglione il Signor **[REDACTED]** risulta di stato libero. Si precisa che il Sig. **[REDACTED]** è migrato nel Comune di Ronciglione dal Comune di Nepi in data 25.09.2000. Da una comunicazione pec del Comune di Nepi (vedere allegato n.19) dal 18.07.1997 (data residenza Comune di Nepi) al 25.09.2000 (trasferimento residenza dal Comune di Nepi al Comune di Ronciglione) è sempre stato di stato civile celibe. Per cui alla data dell'atto di acquisto degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (atto **[REDACTED]** del 31.07.2000 Rep.12112/7443) il Sig. **[REDACTED]** risultava essere allo stato civile celibe come dichiarato nell'atto di compravendita succitato.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo del 12.04.2024;
- 2) Verbale di sopralluogo del 19.04.2024;
- 3) Visura catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio 17 particella 672 sub.10;
- 4) Visura catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio 17 particella 672 sub.11;

- 5) Visura catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio 17
particella 672 sub.12;
- 6) Scheda catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio
17 particella 672 sub.10;
- 7) Scheda catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio
17 particella 672 sub.11;
- 8) Scheda catastale Comune di Ronciglione Fabbricati foglio
17 particella 672 sub.12;
- 9) Estratto di mappa;
- 10) Copia atto N. [REDACTED] del 31.07.2000;
- 11) Certificato di residenza e di stato libero di [REDACTED]
[REDACTED]
- 12) Copia Permesso di Costruire n.88 del 1976;
- 13) Copia Concessione in sanatoria (Legge 47/85) n.111 del
23.07.1998;
- 14) Elaborato grafico;
- 15) Documentazione fotografica;
- 16) Visura ipotecaria aggiornata;
- 17) Informativa contratti di locazione;
- 18) Certificato di morte di [REDACTED]
- 19) Certificato di stato civile e comunicazione pec del Comune
di Nepi

Viterbo, li 19.09.2025

Il C.T.U.

([REDACTED])