

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.

Sono necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto previa ottenimento/comunicazione di idoneo titolo abilitativo nel piano seminterrato dove ci sono 3 lati scoperti irregolarmente da interrare su cui ci sono due finestre da chiudere/murare. Altre difformità rilevate non saranno oggetto di aggiornamento catastale in quanto dovranno essere rimosse.

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

Vista la Variante al Piano Regolatore Generale D.G.R. 87/09, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è "**abitativa**" per l'area dove ricade il fabbricato che è zona a completamento "B-Sottozona B4"; mentre è a destinazione agricola sottozona E4, per una parte dell'area di terreno posta a sud del lotto. Allega C.D.U. (all. "**F1**"). rilasciato dal Comune di Montefiascone e stralcio del P.R.G. in variante estratto on line (all. "**F2**").

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato. Il fabbricato monofamiliare è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 239 del 08/10/2010 di cui si allega una esauriente sintesi grafica (all. "**G1**"). L'esecutato ha acquistato il fabbricato allo stato "grezzo", ovvero in corso di costruzione, ultimandolo senza ulteriori comunicazioni. NON risultano di fatto la voltura del Permesso a suo nome o ulteriori partiche edilizie per l'ultimazione delle opere. Risulta quale riferimento temporale di dichiarata fine dei lavori il solo accatastamento avvenuto nel 2015 (all. "**C1**"). Per quanto detto NON risulta rilasciata, richiesta o dichiarata l'agibilità e le conformità degli impianti.

Per quanto all'atto d'obbligo con il Comune di Montefiascone (all. "**B3**"), gli impegni di cui alla convenzione sono stati ottemperati in quanto si è mantenuta la destinazione d'uso prevista.

Sono state rilevate violazioni alla normativa urbanistico - edilizia rispetto al progetto di cui al P.d.C. 239/10 (all. "**G1**") come appresso descritte e riportate in rosso nell'allegato schema grafico allegato "**G2**". Nel **piano seminterrato sub.2** sono state realizzate delle tramezzature per ricavare una cucina, un bagno e una camera cambiando di fatto parzialmente la destinazione d'uso dell'autorimessa in abitazione. Le pareti previste verso il terrapieno non sono state completamente interrate realizzandovi anche due finestre; inoltre parte dei muri esterni di contorno all'entrata non sono stati realizzati. Nel **piano terra sub.3** è stato chiuso con un tramezzo il vano scala di accesso al seminterrato. Nel portico la porta di ingresso è stata spostata; un setto di muro a sostegno del portico è stato sostituito da due pilastri. Specifica che in alcune parti del portico sono installati degli infissi in metallo con chiusura in plastica trasparente (*foto 16*), che coincidono con una visione di precarietà e quindi non sono soggetti a titolo abilitativo. Le difformità riportate ai piani terra e seminterrato andranno rimosse con la demolizione delle tramezzature di camera, cucina e bagno

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.

L'immobile è pignorato per la **quota intera** di piena proprietà del debitore esecutato.

20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Come indicato nel verbale di accesso allegato "E" l'immobile pignorato è occupato dal debitore. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "H".

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

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

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

L'immobile **NON** è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge. Visto l'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio (all. "D2"), si è conclusa la negoziazione con cui è concluso l'accordo di separazione; non risultano ulteriori annotazioni per assegnazioni della casa o altro.

23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto. L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Come da certificazione del Comune di Montefiascone, allegato "F1", sull'area oggetto di pignoramento non risultano 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.

Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e operando le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ubicazione del bene pignorato a ridosso di una cittadina con alto afflusso turistico anche per la vicinanza del lago; vista la vicinanza al capoluogo, la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, le opere impiantistiche e di finitura ben conservate; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella; **determina il valore del lotto unico in 1.300,00 €/mq** quale prezzo base è da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto 1). Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione	72,00	110,00	1300,00	€ 102.960,00
Portico mq commerciali <25mq	18,00	35,00	1300,00	€ 8.190,00
Autorimessa	90,00	75,00	1300,00	€ 87.750,00
Terreno fino a 25mq commerciali	250,00	10,00	1300,00	€ 32.500,00
Terreno oltre 25mq commerciali	445,00	2,00	1300,00	€ 11.570,00
X Costituzione servitù di passaggio				€ - 2.500,00
X Sistemazione difformità				€ - 23.000,00
Sup.commerciale	186,90		TOTALE	€ 219.970,00

La "superficie commerciale" è pari a circa mq 187,00 ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso del locale principale e degli accessori.

INDICA quindi il valore venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico Abitazione, quota intera (1/1), in € 220.000,00 (duecentoventimila euro)**; l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "F") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia **versione - integrale e privacy** - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Si allega documentazione fotografica (all. "M").

34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

35) Alleghi alla relazione: a. la planimetria del bene; b. la visura catastale attuale; c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); f. copia atto di provenienza; g. quadro sinottico triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Elenco degli allegati: "A" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "B" atti notarili (provenienze); "C" mappa + planimetria catastale + difformità; "D" estratti dell'Atto di Nascita e degli Atti di Matrimonio; "E" verbale di accesso; "F" documentazione urbanistica + usi civici; "G" Permesso di costruire + difformità; "H" Dichiarazione assenza locazioni; "I" sintesi fonti valori; "L" ricevute invio relazione alle parti; "M" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 18/07/2025

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli
