

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 255/2023.

Ai fini della tutela della privacy, nelle proprie relazioni si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati. Solo nella presente specifica:

- **Debitore Esecutato:** [REDACTED]
- **Creditori:** P.S. Prisma SPV Srl. con sede in Roma; BPM Banco BPM spa con sede in Milano
- **Soggetti provenienze e vari:** [REDACTED]
- **Amministratore di condominio:** A.T. Alessandra Totonelli in Capranica (VT).

Il sottoscritto Geom. Livio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail livio.mizzelli@geopec.it, accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 26/04/2024, ha depositato la propria Relazione il 06/11/2024 in adempimento al disposto del 11/04/2024 dal G.E. Dr. Bonato Federico, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

A seguito della riunione di detta esecuzione rge 255/2023 con il procedimento rge 121/2024 disposta nell'udienza del 26/11/2024 dal Giudice dell'esecuzione, procede all'aggiornamento della presente Relazione come ritenuto opportuno dal G.E. D.ssa Roberta Crescentini nell'udienza del 13/03/2025.

1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 23/01/2024; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure ipotecarie" Fabbricati e Terreni, aggiornate fino al 23/10/2024 allegato "A2". Ha quindi esaminato e integrato la presente con quanto alla relazione notarile Notaio Enrico Girola in Como aggiornato al 08/07/2024.

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

Ha effettuato le visure catastali storiche allegato "A1" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento e verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo



titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito **gli atti di provenienza** (allegandone copie procurate dal sottoscritto), anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia siti a Faleria (VT). Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza per gli immobili subastati distinti in Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 415 subalterni 10 e 14 destinato ad abitazione e posto auto, pari foglio e particella in Catasto Terreni per la relativa area "Ente Urbano":

- **atto** notaio Giuseppe Minniti in Marino, allegato "B", del [redacted] trascritto a Viterbo [redacted] ritirato presso il Notaio stesso con cui [redacted] [redacted] ha acquistato da [redacted] la quota intera di 1/1 dei beni in oggetto.

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

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in Perugia (PG) con riscontro alla data del 23/01/2024, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo e aggiornata fino al 23/10/2024 allegato "A2"; incrociando i dati con quanto alla relazione notarile Notaio Enrico Girola in Como al 08/07/2024. Predisporre quindi per l'unità immobiliare sita a Faleria in Via Alcide De Gasperi n.22, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 12 part. 415 sub. 10 e 14, pari foglio e particella in Catasto Terreni per l'area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione**, del 08/07/2024 ai nr. 10761/8819, **Verbale di pignoramento immobili** del 24/06/2024 rep. 2147 a favore di **BPM Banco BPM** spa con sede in Milano contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **trascrizione**, del 11/01/2024 R.G. 421 R.P. 356, **Verbale di pignoramento immobili** del 14/12/2023 rep. 2624 a favore di **P.S. Prisma SPV** Srl. con sede in Roma contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **trascrizione**, del 08/05/2023 n.5898, **Verbale di pignoramento immobili** del 11/04/23 rep. 797 a favore di **Banco BPM** spa con sede in Milano contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **trascrizione**, del 06/10/2016 n. 10218, **Verbale di pignoramento immobili** del 30/08/2016 rep. 1462 a favore di **Findomestic Banca** spa con sede in Firenze contro il [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);



12 part. 415 subalterno **10**, Categ. A/2, Classe 2, Consist. 4,5 vani, Superficie Catastale 98,00 mq, Rendita di € 371,85; e un **posto auto scoperto** al piano terra distinto in Catasto Fabbricati al foglio 12 part. 415 subalterno **14**, Categ. C/6, Classe 1, Consist. 8,00 mq, Rendita di € 6,61; il lotto in vendita comprende la quota indivisa dell'area di corte condominiale. SPECIFICA il "bene comune non censibile" al sub.1, che riguarda le parti comuni (scale, terrazzo ecc.) NON è stato citato nel pignoramento; quindi secondo le disposizioni correnti sullo stesso si dovrà istituire una servitù di passaggio a favore dell'assegnatario del lotto e contro il condominio.

Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente. Il **posto auto sub.14** (*foto 3 e 4*), di pertinenza dell'immobile dell'esecutato, è posto sul lato ovest del lotto, non è materialmente delimitato ed ha una superficie di circa 8,00 mq. L'**abitazione** di cui all'elaborato grafico da rilievo allegato "F1" confina su un lato con il vano scale condominiale e un appartamento, e per tre lati affaccia sull'area di corte a cui si accede direttamente dalla via A. De Gasperi (*foto 1*). Detta area è completamente pavimentata e recintata da muri in tufo e sovrastante ringhiera in ferro verniciata, ad esclusione del lato est dove ci sono gli ingressi carrabile e pedonale (*foto 2*), ed i cancelli di accesso ad alcuni posti auto. Il fabbricato ha destinazione residenziale è in muratura intervallata a pilastri calcestruzzo armato, i solai sono gettati in opera su struttura in travetti di cls precompresso e pignatte in laterizio, il tutto è intonacato e tinteggiato, il fabbricato ha una copertura piana a terrazzo. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alle linee pubbliche per l'elettricità ed il gas metano che alimentano anche una caldaia autonoma che rifornisce l'impianto termo-idraulico; non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti.

Nel dettaglio l'**abitazione** allegato "F1" è di circa 77,00 mq utili, oltre a tre balconi che sommano una superficie di circa 24,00 mq; si entra direttamente nel soggiorno pranzo (*foto 5*) dove frontalmente si trova l'angolo cottura (*foto 6*); a sinistra si trova un piccolo corridoio da cui si accede al bagno (*foto 7*) e a due camere (*foto 8-9*). Al balcone di 4,00mq si accede dal soggiorno zona ingresso; al balcone di 5,00mq (*foto 10*) (in cui si trova la caldaia) si accede dal soggiorno lato cucina; al balcone di 15,00mq (*foto 11*) si può accedere dalle due camere. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre sono tutte in alluminio con doppio vetro e camera d'aria con infisso esterno del tipo avvolgibile in plastica. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno. Al piano secondo si arriva da un vano scale condominiale (senza ascensore) il cui androne d'ingresso è rialzato rispetto al piano di campagna esterno, ad esso si accede salendo sei gradini e attraversando un portone in alluminio e vetro (*foto 12*); la scala condominiale è rivestita in marmo ed ha un parapetto con ringhiera in metallo e pannelli in vetro (*foto 13*). In tutto l'appartamento sono evidenti fenomeni di condensa che hanno generato muffe su soffitto e pareti visibili in tutte le foto degli interni con due particolari nelle *foto 14 e 15*; questo verrà meglio descritto più avanti. Ci sono poi dei danni a parte degli intonaci esterni (*foto 16*) e sui frontalini dei balconi (*foto 17*). Dalla risultanza dei rilievi effettuati



rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali non ci sono difformità rilevanti per la struttura e la destinazione d'uso dei vani, ad esclusione dello spostamento della porta del bagno e della porta con tramezzo della vicina camera; inoltre il tramezzo tra angolo cottura e soggiorno è stato sostituito da due colonne con sovrastante arco in mattoni (foto 5-6). Modalità e spese necessarie a bonificare gli ambienti e per sanare le difformità sono descritte negli specifici quesiti.

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.

Le descrizioni e i dati attuali dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e consentono la loro univoca identificazione.

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.

Le unità immobiliari in planimetria castale, allegati "F2" e "F3", sono di esclusiva proprietà del debitore esecutato, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate. Ci sono difformità riportate nell'allegato "F1" tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegato "F2", come meglio descritte al quesito n.15; ci si riferisce in particolare ai rimossi tramezzi nel disimpegno bagno/camera, e nell'angolo cottura. Inoltre il "bene comune non censibile" al sub.1, che riguarda le parti comuni (scale, terrazzo ecc.) NON è stato pignorato.

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

Gli identificativi catastali del lotto da porre in vendita NON includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ad esclusione del sub.1. Infatti l'assegnatario del lotto dovrà costituire nei confronti dei condomini una servitù di passaggio e uso delle aree comuni al costo di circa 1.500,00 € sulla particella distinta in Catasto Fabbricati al foglio 12 p. 415 subalterno 1 ovvero "androne, scale, accessi, lavatoio e terrazzo" in quanto distinto quale "bene comune non censibile" NON è stato citato nel pignoramento.



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 pignorato **NON** è porzione frazionata diversa da quella pervenuta ai debitori e poi vincolata al pignoramento.

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Sono necessarie alcune variazioni per l'aggiornamento del catasto previa ottenimento di idoneo titolo abilitativo. In particolare le difformità si possono constatare confrontando lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riportati nell'allegato "F1". Le spese ed i costi per aggiornare la documentazione catastale sono di circa 1.000,00€.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è "**abitativa**"; nel Piano Regolatore Generale è indicata come **zona "B2 trasformazione edilizia di completamento"**; quanto da P.R.G. è stato estratto on-line salvo intervenute modificazioni o varianti (all. "C2").

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 realizzato con Concessione Edilizia n.21/1984 la copia contestualmente all'elaborato progettuale non è reperibile negli archivi comunali come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (all. "C3"); non sono note altre concessioni o permessi. Visto che la planimetria catastale allegato "F2", in atti dal 13/07/1993 con classamento dal 14/09/1996, è l'unico riferimento grafico riguardante l'unità immobiliare insieme all'elaborato planimetrico del fabbricato, ci si riferirà a questa documentazione quale provenienza urbanistica. Per quanto detto segnala le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale riportati nell'allegato "F1", ovvero: -eliminazione del disimpegno bagno/camera, con spostamento delle due porte del bagno e della vicina camera verso il soggiorno, con conseguente modifica dei tramezzi; - demolizione di parte del tramezzo posto tra angolo cottura e soggiorno per realizzare un arco con colonne tutti in mattoni a faccia vista. Gli illeciti relativi agli abusi riscontrati non sono stati sanati, gli adempimenti relativi alla loro regolarizzazione sono descritti in dettaglio al punto successivo. Per quanto detto non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

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



2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Per le difformità descritte al punto precedente non risultano istanze di condono presentate; trattandosi di opere interne le stesse possono essere sanate con una C.I.L.A. in sanatoria al costo presumibile di 2.000,00€ circa che comprendono le spese tecniche i diritti di segreteria e l'oblazione da pagare a titolo di sanzione; escluso l'aggiornamento catastale già valutato a parte. Ogni preventivo qui riportato è suscettibile di variazione anche sostanziale in base alle interpretazioni normative che darà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che esaminerà la pratica in sanatoria al momento della presentazione stessa.

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o **uso civico**, quest'ultimo in particolare come risulta dalla dichiarazione emessa dal Dirigente di settore in data 08/05/2024 allegato "C3".

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.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a **378,00 €** (ovvero 63€ a bimestre) e le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del mese di maggio 2024 sono pari a **964,25 €**, come da comunicazione dell'Amministratore condominiale **A.T. Alessandra Totonelli** allegato "M".

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni pignorati sono un appartamento con posto auto scoperto, la ridotta dimensione dell'abitazione e la posizione del posto auto interna al condominio e legato all'area di corte non permettono una conveniente divisione in più lotti. Inoltre privare l'appartamento di un posto auto in una zona con scarsa disponibilità di parcheggi pubblici, ne svaluterebbe notevolmente l'appetibilità.

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.

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 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 o ex coniuge dell'esecutato. Visto l'estratto per riassunto [redacted] (all. "D1"), rilasciato in data [redacted] [redacted] contrassero matrimonio in data 23/05/1998 in regime di separazione dei beni come da [redacted] [redacted] a cui seguirono la sentenza di separazione nel 2001 e divorzio nel 2006 (all. "D2"). Non risultando provvedimenti o annotazioni di assegnazione della casa. Il bene pignorato è stato acquistato nel 2003, già in separazione dei beni, e ad oggi [redacted] risulta ancora [redacted] all. "D").

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. Come da attestazione del Comune di Faleria (VT), allegato "C3", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o **usi civici**. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ma sono in corso le procedure per deliberare la ristrutturazione del lastrico solare sovrastante all'appartamento al fine di sanare poi gli ambienti da condensa e muffe (già descritte ai punti precedenti), con conseguenti spese che andranno ripartite tra i condomini, salvo risarcimento del danno causato all'unità immobiliare di cui alla presente, comunque non riconosciuto al momento.



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 nei pressi della via Flaminia a pochi chilometri da Roma, vista la zona centrale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; le opere impiantistiche funzionanti; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura esterne ben conservate anche se necessitano di piccoli interventi di manutenzione; visto un deprezzamento che si ritiene congruo valutare pari al 20% per le pessime condizioni igienico sanitarie causate da condense e muffe presenti su soffitti e pareti, e per le piccole riparazioni in facciata; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti (decurtati in tabella) considerando un minus valore sul prezzo di beni simili valutati in media 840,00 €/mq, dato anche dalla posizione strategica a livello commerciale; **determina ai fini del calcolo del valore del lotto unico un prezzo di 670,00 €/mq (840-20%)** quale prezzo base 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	77,00	110,00	670,00	€ 56.749,00
Balconi mq commerciali<25mq	24,00	25,00	670,00	€ 4.020,00
Posto auto scoperto	8,00	20,00	670,00	€ 1.072,00
<u>Terreno fino a 25mq commerciali</u>	54,80	10,00	670,00	€ 3.671,60
<u>Terreno oltre 25mq commerciali</u>	0,00	2,00	670,00	€ 0,00
Aggiornamento catastale				€ - 1.000,00
Sistemazione difformità				€ - 2.000,00
Servitù di passaggio e uso sub.1				€ - 1.500,00
Spese condominiali ultimi 2 anni insolute				€ - 964,25
Sup.commerciale	97,78		TOTALE	€ 60.048,35

La "superficie commerciale" pari a circa 98,00 mq è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alla destinazione d'uso dei locali principali 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 con posto auto, quota intera (1/1), in € 60.000,00** (sessantamila euro); l'importo tiene conto di



arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

Specifica che per quanto all'area di corte, per semplificare i calcoli di attribuzione di valore alla spettante porzione condominiale di terreno, visto anche l'esiguo valore si è diviso per 10 unità immobiliari ovvero 9 abitazioni + 1 magazzino/garage come unica unità immobiliare seminterrata.

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 "G") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - valori OMI e banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali Borsino Immobiliare e Immobiliare.it; - individuazione sul sito astegiudiziarie.net di immobili simili alla interessata tipologia per vendite in zona, poi ragguagliate alle proprie esigenze. Il sottoscritto ha valutato anche le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione del bene pignorato; la tecnica costruttiva del complesso edificato e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo di stima.

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

Il collocamento naturale del bene sul mercato è ad uso abitativo con posto auto scoperto.

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

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

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia).

All'uopo la presente.

29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi,



copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato, allegato "I", la dovuta relazione alle parti il 21/10/2024, con P.E.C. al custode, al creditore procedente e al legale del debitore; a seguito della riunione delle due procedure di cui in intestazione, ha inviato la presente (relazione aggiornata) il 25/03/2025 con raccomandata AR al debitore e con email PEC ai creditori e al custode allegato "I bis".

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati.

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

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

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

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

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

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

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

Elenco degli allegati: "A" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "B" Atto Notarile; "C" mappa catastale, P.R.G., dichiarazione U.T.C. e Usi Civici; "D" Estratto Atti di Matrimonio e Civile + sentenza divorzio; "E" verbale di accesso; "F" Elaborato planimetrico + grafico di



rilievo e Planimetrie Catastali; "G" Fonti valori, OMI ecc.; "H" locazioni A.E.; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica; "M" comunicazione amministratore condominiale.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 02/05/2025.

Geom. Livio Mizzelli

