

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 141/2024.**

Ai fini della tutela della privacy si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati.

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail PEC giorgio.mizzelli@geopec.it ha accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 28/10/2024, predispone il presente elaborato per adempiere al disposto del 08/10/2024 dal G.E. Dott. Federico Bonato, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso ed alla successiva richiesta del G.E. Dott. Roberto Cappelli all'udienza del 05/11/2025.

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.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 06/09/2024; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visura ipotecaria", aggiornata fino al 16/05/2025 allegato "A1".

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 "A2" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, 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 Graffignano (VT) in via San Bernardino n.2. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza per l'immobile subastato distinto in Catasto Fabbricati al foglio 23 particella 63 subalterno 7 (già fusione dei sub. 5 e 6), destinato ad abitazione pari foglio e particella in Catasto Terreni per la relativa area "Ente Urbano":

- **compravendita atto** notaio Taddei Alessandro in Cerveteri (RM), allegato "B1", del 30/01/2006 Rep. 11605/5856, trascritto a Viterbo il 09/02/2006 ai nn.1581/2400, ritirato presso il Notaio stesso con cui l'esecutato ~~_____~~ acquista da ~~_____~~ la quota intera di 1/1 dei beni in oggetto distinto al subalterno 7;

--**successione legittima** presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 13/11/1992 n.22/843, allegato "B2", trascritta a Lecce il 21/01/1996 al n. 489, con cui il de cuius ~~_____~~ deceduto il 01/06/1990, lascia l'intera proprietà a ~~_____~~ per la quota intera di 1/1 del subalterno 6 e successiva accettazione tacita dell'eredità **trascrizione**, del 09/12/2025 R.G. 19283 R.P. 15439;

- **compravendita atto** notaio Togandi Giuseppe in Orte (VT), allegato "B3", del 30/11/1981 Rep. 19432/11437, trascritto a Civitavecchia (RM) il 03/12/1981 ai nn.10694/12676, e registrato a Viterbo 10/12/1981 al n.10052 ritirato presso l'Archivio Notarile con cui ~~_____~~ acquista da ~~_____~~ la quota intera di 1/1 del subalterno 5;

- **compravendita/divisione atto** notaio Bartoli Giulio in Acquapendente (VT), allegato "B4", del 31/03/1973 Rep. 20.000/4729, trascritto a Viterbo il 06/04/1973 ai nn.4484/3864, e registrato a Viterbo 18/04/1973 al n.3691 ritirato presso l'Archivio Notarile con cui ~~_____~~ già proprietario della quota indivisa di 1/3 del subalterno 5 acquista da ~~_____~~ la quota indivisa di 1/3; e per divisione ottiene da ~~_____~~ la quota restante di 1/3. PRECISA che in questo "Atto" la particella 63 è erroneamente indicata come particella 65; tale errore materiale è stato corretto in Catasto come indicato dal Notaio Togandi allegato "B3".

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 06/09/2024, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 16/05/2025 allegato "A1". Predisporre quindi per l'unità immobiliare sita a Graffignano in Via San Bernardino n.2, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 23 part. 63 sub. 7, pari foglio e particella in Catasto Terreni per l'area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione**, del 07/08/2024 R.G. 13236 R.P. 10829, **Verbale di pignoramento immobili** del 04/08/2024 rep. 29972 a favore di ~~_____~~ contro il debitore esecutato ~~_____~~ per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **trascrizione**, del 04/04/2013 n.3296, **Verbale di pignoramento immobili** del 18/01/2013 rep. 1094/2012 a favore di ~~_____~~ con sede in Roma contro il debitore esecutato ~~_____~~ per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **iscrizione** del 09/02/2006 n.416, **ipoteca volontaria** da atto notaio Taddei Alessandro in Cerveteri (RM) del 30/01/2006 rep.11606/5857 a favore di ~~_____~~ con sede in Bologna contro

il debitore esecutato $\equiv$, per la quota di 1/1 intera (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.

Ha estratto la mappa catastale, allegato "C1", individuando l'immobile pignorato sito a Graffignano in Via San Bernardino n.2, distinto in Catasto Terreni al foglio 23 part. 63. Non ha acquisito il C.D.U. in quanto trattasi di unità immobiliare al piano primo senza area di corte pertinenziale.

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

Ha consultato i registri dello stato civile, da cui l'esecutato $\equiv$ risulta NON aver mai contratto matrimonio e NON risultano note a margine; come da allegato "D" Estratto per riassunto dell'Atto di nascita.

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.

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo del bene il giorno 05/11/2024 contestualmente al custode, non essendo presente l'esecutato non ha proceduto all'accesso come da verbale allegato "E1". Ha poi effettuato l'accesso FORZOSO al bene pignorato il giorno 28/04/2025 contestualmente al custode che ha preso possesso del bene, e alle Forze dell'ordine come da verbale allegato "E2".

Accertata la sua consistenza si descrive l'immobile pignorato identificato come **unico Lotto** sito a Sipicciano Frazione di Graffignano in Via San Bernardino n.2, ovvero abitazione parte di un fabbricato plurifamiliare su tre piani confinante con la via San Bernardino, piazza Umberto I e con le particelle 62 e 64. Il bene pignorato è un **appartamento** al piano secondo distinto in Catasto Fabbricati al foglio 23 part. 63 subalterno 7, Categ. A/4, Classe 1, Consist. 4,5 vani, Superficie Catastale 104,00 mq, Rendita di € 232,41. Descrive in dettaglio il bene oggetto della presente.

L'**abitazione** di cui alla planimetria catastale, allegato "C2" ha accesso da una scala esterna di proprietà esclusiva (*foto 1*) a cui si accede da via San Bernardino attraversando una minima porzione di area distinta alla particella 64 (*foto 2*) di altra proprietà. Il fabbricato ha destinazione residenziale è in muratura intonacata e non tinteggiata, i solai sono in legno, con manto di copertura in tegole a doppio coppo in laterizio. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alla linea di distribuzione dell'energia elettrica non sono visibili l'impianto termo-idraulico e della fornitura di gas; non è stata reperita la certificazione per nessuno degli impianti.

Nel dettaglio l'**abitazione** si trova al piano secondo mansarda sottotetto, è di circa 73,00 mq utili che

comprendono un piccolo vano di 1,00mq usato come ripostiglio (ex w.c.) (*foto 3*) posto sul pianerottolo esterno che si raggiunge salendo una scala esterna di circa 6,00 mq in muratura rivestita in peperino (*foto 4*). Entrando da un portone in legno si accede a un piccolo disimpegno che a destra ha una stanza con camino (*foto 5*) e a sinistra una stanza (*foto 5a*) da cui si accede ad un piccolo angolo cottura (*foto 6*) e ad un'altra stanza (*foto 7*) da cui si accede al bagno realizzato su un balcone (*foto 8*). Le finestre sono tutte in legno mono vetro, con scuri interni. Sui pavimenti in mattoni sono state incollate delle mattonelle in materiale sottile simil gomma (*foto 9*); i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è da ristrutturare sono presenti delle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto in particolare nella stanza di accesso al bagno (*foto 10 e 11*). Esclusa la stanza a destra rispetto all'ingresso il cui tetto a vista in legno è in buone condizioni (*foto 5a*), nel resto delle stanze c'è un controsoffitto in gesso e rete, detto "camera a canne" che non permette né di visionare le condizioni della copertura, né di capire se le affumicature presenti su pareti e soffitti (*foto 13 e altre*) siano state causate da un incendio di epoca ignota o da eventuali infiltrazioni di fumo provenienti da canne fumarie appartenenti alle abitazioni sottostanti.

Sono poi evidenti delle fessurazioni sulle pareti che andranno monitorate al fine di capire se riguardino solo degli assestamenti ordinari o se si tratti di movimenti strutturali di importante rilevanza. Ci sono poi delle riparazioni da fare sulla gronda in particolare per il canale di raccolta delle acque piovane (*foto 14*). 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.

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.

L'unità immobiliare in planimetria castale, allegato "C2", è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, è autonoma e funzionalmente indipendente; non deborda su aree aliene, ed è correttamente

pignorata. SPECIFICA che per raggiungere le scale si passa per un brevissimo tratto sull'area di corte della particella 64, di altra proprietà; su cui si ritiene necessario istituire una servitù di passaggio pedonale al costo di circa 2.000,00 €.

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. Come specificato al punto precedente l'assegnatario del bene oggetto della presente dovrà costituire nei confronti dei proprietari della porzione di area di corte identificata in Catasto Terreni al foglio 23 part. 64, una servitù di passaggio pedonale al costo di circa 2.000,00 €.

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.

NON sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

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 "B1 completamento"**; quanto da P.R.G. è stato estratto on-line salvo intervenute successive modificazioni o varianti (allegato "F1").

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 presumibilmente nei primi decenni del 1900. Non ha subito rilevanti opere di trasformazione se non la fusione catastale nel subalterno 7 derivato dai sub. 5 e 6, di cui in Comune non è stato trovato nessun titolo abilitativo. Risulta presso il Comune di Graffignano una domanda di condono edilizio del 29 giugno 1987 prot. n. 2075 progressivo n.0636686006, relativa alla realizzazione di un bagno esterno, la stessa è corredata del relativo bollettino comprovante l'avvenuto pagamento dell'intera oblazione pari a lire 139.000 del 26 giugno 1987 con bollettino n. 942. Ai fini del ritiro della Concessione edilizia in sanatoria nonostante le pressanti richieste scritte e verbali il Responsabile dell'Ufficio Tecnico non ha dato risposta né per i costi degli oneri relativi alla

c.d. Bucalossi né per eventuale documentazione da integrare (allegato "F2"). La fusione catastale è stata realizzata senza C.I.L.A. Art. 6 bis. (Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata) comma 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, oltre parcella del tecnico e diritti di segreteria il tutto quantificabile in 800,00 € compresi oneri per cassa e iva. La planimetria catastale allegato "C2", è aggiornata rispetto allo stato dei luoghi riportando anche la porzione oggetto di condono citata, e naturalmente la fusione catastale.

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 l'istanza di condono presentata nel 1987, il Comune nonostante i solleciti non ha indicato le spese necessarie a chiudere la pratica, ma ad oggi le stesse si possono quantificare in circa a 800,00 € per pagare la Bucalossi, marche e diritti necessari al ritiro del titolo abilitativo. Inoltre per sanare la fusione catastale si dovrà presentare C.I.L.A. in sanatoria per un costo 1.800,00 €, come risposto al quesito precedente. Ogni preventivo qui riportato è suscettibile di variazione anche sostanziale in base alle Norme vigenti al momento del ritiro del titolo abilitativo nonché rispetto alle interpretazioni legislative del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in carica al momento della richiesta di rilascio stessa. Non è necessario l'aggiornamento catastale.

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 Certificazione a firma del Presidente dell'Università Agraria di Sipicciano rilasciata al sottoscritto in data 15/11/2024 allegato "F3".

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'immobile NON risulta iscritto a condomini di gestione delle parti comuni.

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

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione, si tratta di un appartamento di piccole dimensioni posto al piano secondo con scala esterna di proprietà quale unico accesso; per questo non è adatta ad essere frazionata per la vendita in più 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.

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 "E2", l'immobile non è occupato; non risultano poi contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

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 NON è occupato.

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; ulteriormente l'esecutato **≡** risulta essere stato sempre celibe (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. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale o usi civici, quest'ultimo in particolare come da Certificazione a firma del Presidente dell'Università Agraria di Sipicciano rilasciata al sottoscritto in data 15/11/2024 allegato "F3".

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 nel centro storico di Sipicciano a pochi chilometri dall'autostrada A1 per Roma, vista la zona centrale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione, comunque in una piccola Frazione di Provincia; le opere impiantistiche NON funzionanti; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura esterne mal conservate che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti e decurtati in tabella considerando un minus valore sulla base di beni simili (appartamenti da ristrutturare) ma in migliori condizioni valutati in media 650,00 €/mq, dato anche dalla posizione strategica a livello commerciale/turistico e i necessari lavori di manutenzione/ristrutturazione; vista un deprezzamento che si ritiene congruo valutare pari al 25% per le condizioni generali dell'unità immobiliare e per le necessarie riparazioni; **determina il prezzo base al mq del bene oggetto di stima in 490,00 €/mq (650-25%), da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute parametrizzazione, come da seguente tabella:**

Lotto 1). Calcolo del valore dalla Superficie commerciale Sc					
Destinazione (superf.netta)	mq	%	Sc	€/mq	Prezzo
Abitazione	73,00	110,00	80,30	490,00	€ 39.347,00
Balconi mq commerciali<25mq	0,00	25,00	0,00	490,00	€ 0,00
Scale e pianerottolo esterni	6,00	20,00	1,20	490,00	€ 588,00
Terreno fino a 25mq commerciali	0,00	10,00	0,00	490,00	€ 0,00
Terreno oltre 25mq commerciali	0,00	2,00	0,00	490,00	€ 0,00
C.I.L.A. in sanatoria					€ - 1.800,00
Ritiro condono					€ - 800,00
Servitù di passaggio pedonale					€ - 2.000,00
Sup.commerciale	81,50			TOTALE	€ 35.335,00

La "superficie commerciale" pari a circa 82,00 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 quota intera (1/1), in € 35.000,00 (trentacinquemila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

Specifica che per quanto all'area di corte graffata con l'area di sedime del fabbricato, non fa parte

dell'immobile pignorato.

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 "H") 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 (es. Area consultazioni valori immobiliari dichiarati) e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali [Borsino Immobiliare](http://BorsinoImmobiliare.it) 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.

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 "G".

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 la presente alle parti il 18/12/2025, con P.E.C. al custode e al creditore procedente e con raccomandata A/R al debitore esecutato.

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 (ipoteche e catasto); "B" Atti Notarili e Successione; "C" Mappa e Planimetria Catastale; "D" Estratto Atto di nascita; "E" verbali di accesso; "F" stralcio P.R.G., dichiarazione U.T.C. e Usi Civici; "G" locazioni A.E.; "H" Fonti valori, OMI ecc; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica; "M" comunicazione amministratore condominiale.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 18/12/2025

IL C.T.U.

Geom. Giorgio Mizzelli