

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 10/2024.**

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 giorgio.mizzelli@geopec.it accettato l'incarico quale C.T.U. entro il giorno 11/10/2024, predispone il presente elaborato per adempiere al disposto del G.E. Dott. Federico Bonato emesso il 20/03/2024 e confermato il 07/11/2024, ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso.

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 07/02/2024; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure ipotecarie" aggiornate fino al 24/02/2025 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 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 i soggetti eseguiti hanno ottenuto l'intera quota di *piena proprietà* dei beni immobili oggetto della presente perizia siti a Viterbo in via Pietro Cuzzoli n. 11. Riporta quindi i titoli di provenienza per gli immobili subastati distinti in Catasto Fabbricati al foglio 143 particella 465 subalterni 21 (garage già sub.11) e 22 (abitazione già sub.3) pari foglio e particella in Catasto Terreni per la relativa area "Ente Urbano":

- **assegnazione** in proprietà di alloggio a socio di cooperativa edilizia per **scrittura privata**

autenticata notaio Mario Negro in Roma, allegato “B1”, del 16/07/1980 Rep. 13.641, trascritto a Viterbo il 09/08/1980 ai nn.8223/6762, ritirato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari con cui gli esecutati **G.G. e R.R.** acquisiscono da **Coop.** la quota intera di 1/1 dei beni in oggetto;

- **atto di rettifica** notaio Raniero Varzi in Roma, allegato “B2”, del 14/05/1996 Rep. 3.601/735, registrato a Roma 30/05/1996 al n. 21.369 ritirato presso il notaio stesso con cui si corregge e rettifica la scrittura di cui all’allegato “B1”, in cui erano sbagliati i riferimenti ai numeri delle schede catastali del 1978, indicando poi i subalterni 3 e 11 conseguenti all’esatta denuncia catastale. Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati o Terreni da segnalare.

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. Andrea Galleri in Brescia (BS) con riscontro alla data del 07/02/2024, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la “visura ipotecaria” per immobile, estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 24/02/2025 allegato “A1”. Predisporre quindi per l’unità immobiliare sita a Viterbo in Via Pietro Cuzzoli n. 11, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 143 part. 465 sub. 21 e 22, pari foglio e particella in Catasto Terreni per l’area quale Ente Urbano, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione**, del 21/10/2010 Reg. 17557/11603, **Fondo Patrimoniale** da Atto Notaio Luciano D’Alessandro in Viterbo del 11/10/2010 rep. 485778/41126 a favore e contro i soggetti esecutati **G.G. e R.R.** per la quota intera di piena proprietà, allegato “B3”;

- **iscrizione** del 10/12/2010 ai nn. 20445/3699, **ipoteca Volontaria** da atto notaio Luigi Annibaldi in Viterbo del 07/12/2010 rep. 68962/39809 a favore di **B.C.C.** contro i debitori esecutati **G.G. e R.R.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **iscrizione** del 15/02/2016 ai nn. 1894/206, **Ipoteca Legale** emessa da “Equitalia servizi di Riscossione” richiesta esattoriale del 07/07/2016 rep. nn. 1894/125 a favore di “Equitalia Sud spa” con sede in Roma, contro il debitore esecutato **G.G.** per la quota di 1/2 (metà) della piena proprietà;

- **trascrizione**, del 01/02/2024 n.1552/1315, **Verbale di pignoramento immobili** del 20/01/2024 rep. 40 R.G.1552 R.P. 1315 a favore di Futura 2019 s.r.l. con sede in Milano contro i debitori esecutati **G.G. e R.R.** 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 dal fascicolo, allegato “C1”, individuando l’immobile pignorato sito a Viterbo in Via Pietro Cuzzoli n. 11, distinta in Catasto Terreni al foglio 143 part. 465. Non ha acquisito il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricato con area di corte pari a circa 143,00 mq e quindi inferiore ai 5.000 mq minimi per necessitare del certificato.

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 estraendo per i due esecutati **G.G.** e **R.R.** gli atti di nascita allegati "**D1a-b**", da cui risultano coniugati in regime di separazione dei beni per aver contratto matrimonio il 13/12/1972. Come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio allegato "**D2**". le note a margine riportano il citato **Fondo Patrimoniale** da Atto Notaio Luciano D'Alessandro in Viterbo del 11/10/2010 rep. 485778/41126 a favore e contro i soggetti esecutati **G.G.** e **R.R.** per la quota intera di piena proprietà, allegato "**B3**".

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 dei beni il giorno 07/01/2025 contestualmente al custode, e al comproprietario **G.G.** co-esecutato nella procedura, eseguendo l'accesso al bene pignorato come da verbale allegato "**E**".

Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati identificati come **unico Lotto** siti a Viterbo in Via Pietro Cuzzoli n.11, ovvero villa a schiera confinante ad ovest con la via Pietro Cuzzoli a est con via Igino Garbini, a sud con i subalterni 24 e 25, a nord con i subalterni 27 e 28. I beni pignorati sono una **abitazione** su tre livelli ai piani S1, terra e primo che è distinta in Catasto Fabbricati al foglio 143 part. 465 subalterno 22, Zona Cens. 1, Categ. A/2, Classe 2, Consist. 8 vani, Superficie Catastale 192,00 mq, Rendita di € 888,31; e un **garage** al piano seminterrato distinto al subalterno 21, Zona Cens. 1, Categ. C/6, Classe 2, Consist. 42 mq, Superficie Catastale 50 mq, Rendita di € 112,79. Descrive in dettaglio i beni oggetto della presente.

Il fabbricato a schiera di cui fa parte la porzione pignorata si trova nella prima periferia di Viterbo, in zona a ridosso di centri commerciali e delle principali vie di comunicazione della città. L'immobile affaccia sulla via pubblica ed è stato recentemente ristrutturato ai fini del miglioramento energetico.

Il fabbricato ha destinazione residenziale è in muratura già intonacata e tinteggiata ora esternamente coperta con sistema a "cappotto", i solai sono in calcestruzzo e il manto di copertura in tegole di laterizio. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alle linee pubbliche per l'elettricità ed il gas metano che alimenta i fornelli mentre l'impianto termico è alimentato da una pompa di calore sostenuta anche da pannelli fotovoltaici; non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. La casa oggetto della presente è divisa in due unità immobiliari in quanto la porzione di seminterrato destinata a garage ha un proprio subalterno anche se di fatto è corpo unico unito al resto dei locali. L'**abitazione** ha due ingressi pedonali uno dal giardino di proprietà esclusiva che affaccia su via I. Garbini (*foto 1*), e l'altro il principale da via Pietro Cuzzoli n.11 con entrata dal

terrazzo di proprietà (*foto 2*) a cui si accede da una scala esterna (*foto 3*) questa in comproprietà con l'unità immobiliare di altra proprietà al civico 13 (sub. 27 e 28).

Nel dettaglio l'**abitazione** di cui alla planimetria catastale allegato "C2a" è di circa 156,00 mq utili compresa la taverna, a cui aggiungere il terrazzo di ingresso pari a circa 17,00 mq e il giardino di circa 143,00 mq; c'è poi il garage con magazzino e w.c. di cui alla planimetria catastale allegato "C2b" che hanno una superficie totale di circa 43,00 mq utili, a cui si accede da una rampa esclusiva che ha un'area di circa 10,00mq. Gli esterni sono ben curati e mantenuti.

Dal portone di ingresso sul terrazzo si entra in un disimpegno (*foto 4*) con frontalmente la zona soggiorno pranzo mentre a destra si trova un piccolo corridoio da cui si accede al bagno (*foto 5*) e alla cucina (*foto 6*) che ha una porta-finestra di accesso al terrazzo citato, e altre due porte una di accesso al soggiorno e una al vano scala che conduce al seminterrato. Dal soggiorno una porta-finestra affaccia sul giardino (*foto 7*) su cui si scende da una piccola scala di tre gradini (*foto 8*). Da una scala posta nel soggiorno si sale al piano primo dove da un corridoio si può accedere a tre camere (*foto 9-10-11*) e un bagno (*foto 12*). Il piano seminterrato ha: - una zona a taverna (*foto 13*) con due finestre alte che danno verso il giardino, ed è attrezzata con una cucina ed un camino a legna; - una zona a garage con magazzino, w.c. di servizio e ripostiglio sottoscala; tra il garage e la rampa di accesso è stato montato un infisso in ferro e vetro.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le finestre sono tutte in alluminio con doppio vetro e camera di gas Argon, con infisso esterno del tipo avvolgibile in plastica con comando elettrico. I pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle ceramiche; le porte interne sono in legno. Le scale sono rivestite una in peperino ed una in travertino con parapetto a ringhiera una in metallo ed una in legno (*foto 14-15*). Pareti esterne e infissi sono stati recentemente ristrutturati e sono in perfette condizioni, gli interni sono invece datati ma in buone condizioni ad esclusione del pavimento al piano primo che mostra danneggiamenti causati dall'interazione con il massetto (*foto 16*). Durante la visita l'esecutato ha tenuto a precisare che gli impianti elettrico e idraulico sono da ristrutturare in quanto malfunzionanti e difettati; inoltre il doghettato in cucina (*foto 17*) è stato realizzato per nascondere la parete che aveva subito il distacco delle maioliche di rivestimento.

Dalle risultanze dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali non ci sono difformità rilevanti rispetto alla struttura e alle destinazioni 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 (esposti al punto precedente) 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, allegato “C2”, sono di esclusiva proprietà dei debitori esegutati, sono autonome e funzionalmente indipendenti; non debordano su aree aliene, e sono correttamente pignorate.

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.

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 in quanto non ci sono difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali di cui all'allegato “C2”.

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 B Completamento e ristrutturazione edilizia (art. 7) SOTTOZONA “B3 saturazione e sostituzione edilizia”; detto stralcio del P.R.G. è stato estratto on-line salvo intervenute modificazioni o varianti (all. “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 in base alla Licenza Edilizia n.1236/1973, e alla variante n.142/1976 (pratica 129) (all. “F2a”). In data 03/06/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria nr.2095/4360/99 (all. “F2b”) per il condono edilizio relativo al cambio

di destinazione d'uso da magazzino/garage a taverna "abitativa" di porzione del seminterrato. Sull'unità immobiliare oggetto della presente che fa parte del denominato lotto "E" è stata rilasciata l'agibilità su tutti gli interni presenti, non avendo trovato riscontro sull'identificativo relativo al numero di interno interessato si allega copia di quello più leggibile (all. "F2c").

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.

È stata richiesto condono edilizio relativo al cambio di destinazione d'uso da magazzino/garage a taverna "abitativa" di porzione del seminterrato, da cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria nr.2095/4360/99 (all. "F2b") in data 03/06/1999. Non risultano ulteriori istanze di condono.

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 rilasciata al sottoscritto in data 26/11/2024 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 risulta assoggettato al condominio "Cooperativa Villanova Stecca E", l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a 183,11€ con cadenza bimestrale; dal resoconto al 13/01/2025 non risultano ulteriori spese programmate o debiti, segue 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.

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione con garage, anche se diviso per motivi "Erariali" in due unità immobiliari. Si tratta di una casa a schiera non adatta ad essere frazionata per la vendita in più lotti. In particolare il garage si trova nel seminterrato dell'abitazione, e comunica direttamente dall'interno con essa.

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 dei debitori esecutati.

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 dagli esecutati; non risultano 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 è occupato dai debitori per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

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).

Dagli estratti per riassunto di atto di nascita allegati "D1a-b", e dall'estratto dell'Atto di matrimonio all."D2", gli esecutati **G.G.** e **R.R.** risultano sposati in regime di separazione dei beni; dalle note a margine, non risultano assegnazioni, o altro riguardante separazione, divorzio o altro. Risulta l'atto Notaio Luciano D'Alessandro in Viterbo del 11/10/2010 rep. 485778/41126 a favore e contro i soggetti esecutati **G.G.** e **R.R.** quale **Fondo Patrimoniale** per la quota intera di piena proprietà, allegato "B3".

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 rilasciata in data 26/11/2024 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 nella semiperiferia di Viterbo a ridosso della zona commerciale e a poca distanza dal centro storico e dalla principale arteria stradale Orte-Civitavecchia, vista la zona urbanizzata completa di servizi e opere di urbanizzazione, comunque sita nel capoluogo di Provincia; le opere impiantistiche da revisionare; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura esterne ben conservate oggetto di recentissimi interventi di manutenzione; per tutto quanto detto consultate le fonti per beni simili in buone condizioni nella zona, data la posizione strategica a livello commerciale/turistico; **compensando equamente un deprezzamento viste le condizioni degli impianti e delle pavimentazioni (piano primo), con un plus valore dato dagli interventi di cui al "superbonus"; determina il prezzo base al mq** del bene oggetto di stima in **950,00 €/mq**, 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	122,00	110,00	134,20	950,00	€ 127.490,00
Taverna	34,00	75,00	25,50	950,00	€ 24.225,00
Garage con w.c.	27,00	60,00	16,20	950,00	€ 15.390,00
Magazzino	16,00	75,00	12,00	950,00	€ 11.400,00
Terrazzo+area esterna mq comm<25mq	27,00	25,00	6,75	950,00	€ 6.412,50
Scale e pianerottolo esterni 1/2 di 3mq	1,50	20,00	0,30	950,00	€ 285,00
Terreno fino a 25mq commerciali	143,00	15,00	21,45	950,00	€ 20.377,50
	TOTALE Sc		216,40	TOTALE	€ 205.580,00

La "**superficie commerciale**" pari a circa **216,40** 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 garage e taverna, quota intera (1/1), in € 205.000,00** (duecentocinquemila 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) Inviò, 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 presente alle parti il 29/01/2025 con P.E.C. al custode

e ai legali del creditore procedente e dei debitori.

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; "**C**" Mappa e Planimetrie Catastali; "**D**" Estratti Atti di nascita e matrimonio; "**E**" verbale di accesso; "**F**" stralcio P.R.G., titoli abilitativi e Usi Civici; "**G**" locazioni A.E.; "**H**" Fonti valori, OMI ecc; "**I**" ricevute invio relazione alle parti; "**L**" documentazione fotografica; "**M**" spese condominiali.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrizia di Roma (VT) 25/02/2025.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli