18/07/2025

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. ***Es. imm. 159/2022.***

Ai fini della redazione della versione privacy, si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai nominativi interessati. Solo nella presente si specifica:

- Debitori Esecutati:

- Creditori: P.S.

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 incaricato quale C.T.U. il 27/04/2023, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto nell'udienza del 09/07/2025 dal G.E. Dott. Roberto Cappelli in considerazione dell'intervenuta riunione dei procedimenti relativi ai beni immobili pignorati, 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 nella certificazione notarile integrata dalle visure ipotecarie aggiornate al 31/05/23 dal sottoscritto; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure catastali storiche", come dettagliato nei quesiti specifici.

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 allegati "A1" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione. Precisa che il fabbricato pignorato è distinto in catasto fabbricati con i subalterni 1-2-3, di cui il Sub.1, area di corte intorno al fabbricato e bene comune non censibile dei Sub.2-3, non è stato pignorato al catasto fabbricati, ma è stata pignorata tutta l'area, compresa l'area su cui insiste il fabbricato, quale ente urbano al catasto terreni.

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

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9888d2ca40089fcab4b4f5d0d0229f50c

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. Riporta quindi i titoli di provenienza per il fabbricato subastato sito a Montefiascone (VT) e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 639 subalterni 2 (all. "A1a") destinato a GARAGE e sub.3 (all. "A1b") destinato ad ABITAZIONE; già particella 164 Catasto Terreni (all. "A1c"):

- **atto** notaio Dott. Luigi Annibaldi in Viterbo del 14/11/2011 Rep. n. 70040/40674, trascritto a Viterbo il 12/11/2011 R.G. 18500 R.P. 13022, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B1", con cui acquista da la quota di 1/1 del terreno con sovrastante fabbricato allora in costruzione oggetto della presente.

- **atto** notaio Dott. Teodoro Orzi in Montefiascone del 16/02/1980 Rep. n. 45967/19432, trascritto a Viterbo il 04/03/1980 R.G. 2270 R.P. 1910, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B2", con cui acquista da la quota di 1/1 del terreno (particella 164) su cui è stato edificato il bene in oggetto.

- **atto** d'obbligo di nei confronti del comune di Montefiascone del 28/04/2010 registrato a Viterbo al n.5530 del 12/05/2010, riferito all'ex particella di terreno n. 164 su cui è stato edificato il bene in oggetto, allegato "B3".

Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e 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 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo alla data del 28/09/2022, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al **31/05/2023** allegato "A2". Predispone quindi per le unità immobiliari site a Montefiascone in Via Zepponami n.151/b, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 50 part. 639 sub. 2-3, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione** del 28/09/2022 R.G. 15593 R.P. 12492, **verbale pignoramento immobili** del 09/09/2022 Repertorio n. 1487 emesso dal Tribunale di VITERBO a favore di contro il debitore esecutato per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **iscrizione** del 17/11/2011 R.G. 18501 R.P. 2423, **ipoteca volontaria** del 14/11/2011 da atto notaio Luigi Annibaldi in Viterbo Repertorio n. 70041/40675 emesso a favore di contro per la quota di 1/1 intera (piena proprietà), e contro non datore d'ipoteca.

Firmato Da: GIORGIO MIZZELI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2686d2ca4009d45ab0b4b8000029680

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 "C", individuando l'immobile pignorato sito a Montefiascone in via Zepponami n. 151/b, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 639. Ha acquisito il C.D.U. allegato "F1" al fine di verificare anche quanto ai quesiti 13) e 16) inerenti alla zona di cui allo strumento urbanistico vigente e relativi vincoli.

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).

Acquisito gli estratti per riassunto dell'Atto di Nascita (all. "D1") e degli Atti di Matrimonio (all. "D2"), e verificate le "Annotazioni Marginali" ha accertato che l'esecutata ha contratto matrimonio con , in data e con sentenza del Tribunale di Viterbo n. del (annotata nell'atto di matrimonio il) è stata pronunziata cessazione degli effetti civili dello stesso, senza ulteriori note. Il giorno l'esecutata ha contratto matrimonio con come da atto registrato negli atti di matrimonio del comune di (VT) al nr. 5 Parte I anno 2011, in regime di separazione dei beni. In data si è conclusa la negoziazione con cui hanno concluso l'accordo di separazione; non risultano ulteriori annotazioni.

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 primo accesso dei beni pignorati il giorno 12/05/2023 contestualmente all'esecutata e al custode come da verbale allegato (all. "E"). Accertata la loro consistenza descrive gli immobili pignorati siti a Montefiascone in via Zepponami nr. 151/b, consistenti in un fabbricato su due piani con area pertinenziale, ovvero: - **Abitazione** a piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 639 **sub.3**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 92 mq, Rendita di € 482,89; - **Autorimessa (garage)** al piano seminterrato, censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 639 **sub.2**, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 90 mq Superficie catastale 105 mq Rendita di € 46,48; - **area di pertinenza** del fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 50 particella 639, Ente Urbano, con una superficie totale di 800,00 mq pari a circa 695,00 mq utili, ed è confinante con le particelle 258-774-640-759. Ai beni si accede da una servitù di passaggio (non costituita) attraverso le particelle 640-759-766-765-763, da via Zepponami proveniente dalla SR2 Cassia. L'area di corte è recintata con paletti e rete metallica, sul lato degli

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 98888d2ee40d8345ab0bd5d0d0d3a80c

ingressi carrabile e pedonale (*foto 1 e 2*), c'è una siepe, che prosegue in parte sugli altri lati. Il fabbricato è in muratura con pilastri e solai in calcestruzzo armato, esternamente intonacato e tinteggiato, con manto di copertura in tegole di laterizio. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alla linea elettrica mentre la fornitura del gas (GPL) e privata con serbatoio interrato nell'area di corte. Non è stata fornita la certificazione per nessuno degli impianti. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente.

Abitazione sub.3 di circa 72,00 mq utili, con ingresso da un portico di circa 18,00 mq a cui si accede da una rampa di scale posta sull'area di corte (*foto 3*), nei pressi del cancello pedonale. Si entra quindi direttamente in un salone con camino (*foto 4*) con a destra il vano aperto destinato a cucina-pranzo (*foto 5*). Vicino alla cucina la porta di accesso al piano seminterrato è stata murata, subito segue un w.c. Un tramezzo separa la cucina dal disimpegno della zona notte, composta da due camere (*foto 6 e 7*), un bagno (*foto 8*). Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti di bagni e cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in pvc con finestre a doppio vetro a camera d'aria, e ante esterne tipo persiana; le porte interne sono in legno. L'appartamento è ben rifinito e curato, non mostra danneggiamenti visibili né superficiali né strutturali; interni ed esterni sono ben mantenuti e curati. Si fa presente che in parte del portico sono installate degli infissi in metallo con chiusura in plastica trasparente (*foto 9*), che coincidono con una visione di precarietà e quindi non soggette a titolo abilitativo. Nell'area di corte sono presenti un forno con braciere (*foto 10*) e una tettoia (*foto 11*), che per dimensione e struttura ricadono ad oggi nell'edilizia libera quindi non necessitano di titolo abilitativo, (fatte salve le regole comunali a salvaguardia di diritti dei terzi).

Le risultanze dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali, anche ai fini della valutazione, sono trattati più avanti.

Autorimessa sub.2 (garage) di circa 90,00 mq a piano seminterrato (*foto 12*) di cui all'allegata planimetria (all. "C1") con accesso dall'area pertinenziale, da una grande apertura con porta basculante. Appena entrati si trova il garage (*foto 13*) allo stato grezzo (senza intonaci e pavimenti) per circa 45,00 mq, poi sono stati realizzati dei tramezzi in cui sono stati ricavati dei vani destinati ad abitazione per circa 45,00 mq, quali una cucina (*foto 14*) una camera (*foto 15*) e un bagno (*foto 16*). La zona utilizzata ad abitazione è pavimentata con piastrelle e ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti di bagno e angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle. L'impianto elettrico è funzionante ed il riscaldamento avviene da una stufa a pellet posta nella camera. Nella zona centrale dell'interrato si trova la scala che sale al piano terra il cui accesso è stato murato.

Dalle indagini visive non è emerso se le pareti contro terra siano isolate con intercapedini. Non si notano deterioramenti che richiedano importanti opere di manutenzione.

Dalla risultanza dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali ci sono difformità rilevanti per la diversa distribuzione dei vani interna e per il cambio di

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38866d3ca1d0894f5ebfd4f500d3980

destinazione d'uso ad abitazione di circa la metà del locale seminterrato. Modalità e spese necessarie a sanare le difformità sono descritte negli specifici quesiti che si trovano più avanti.

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.

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica.

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 è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, è autonoma e funzionalmente indipendente; non deborda su aree aliene, ed è correttamente pignorata. Ci sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che sono state segnate in rosso nell'allegato "C1c". In particolare: - al piano terra per la chiusura in muratura della porta di comunicazione tra la zona giorno e la scala interna di accesso al piano seminterrato; - al piano seminterrato per quanto alla distribuzione degli ambienti con parziale cambio della destinazione d'uso.

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. L'assegnatario dei beni dovrà costituire una servitù di passaggio al costo di circa 2.500,00 € sulle particelle 763-765-766-759(parte)-640(parte); in quanto su queste particelle di altra proprietà si trova la strada di accesso al bene pignorato.

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 al debitore e poi vincolata al pignoramento.

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in

Firmato Da: GIORGIO MAZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 98866d9ea4008345ab0b4f50000999880

caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

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

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

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

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Il fabbricato monofamiliare è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 239 del 08/10/2010 di cui si allega una esauriente sintesi grafica (all. "G1"). L'esecutato ha acquistato il fabbricato allo stato "grezzo", ovvero in corso di costruzione, ultimandolo senza ulteriori comunicazioni. NON risultano di fatto la voltura del Permesso a suo nome o ulteriori partiche edilizie per l'ultimazione delle opere. Risulta quale riferimento temporale di dichiarata fine dei lavori il solo accatastamento avvenuto nel 2015 (all. "C1"). Per quanto detto NON risulta rilasciata, richiesta o dichiarata l'agibilità e le conformità degli impianti.

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

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

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9886642ce400183456b0d6000000000

(oltre che degli arredi fissi) al piano seminterrato, e un lato vano scala al piano terra, con una spesa presumibile di circa 5.000,00 €. All'esterno si dovrà riportare su tre lati la quota del piano di campagna all'altezza del solaio di calpestio del piano terra, utilizzando del materiale inerte posato con la giusta pendenza e sostenuto ove necessario con dei metodi a secco di contenimento della terra (gabbie in rete contenente pezzame inerte, blocchi/vasi porta terra ecc.), che non necessitano di opere e autorizzazioni strutturali, con una spesa presumibile di circa 15.000,00 €. A detti costi si dovranno aggiungere le spese tecniche pari a circa 3.000.00 € per i titoli abilitativi relativi alle demolizioni e smaltimento dei rifiuti in discarica, e per le opere di ripristino dell'interramento dei tre lati scoperti.

Per quanto alle opere strutturali, anche se il sottoscritto non ha avuto specifico incarico per la verifica della loro conformità, segnala comunque che tale impegno era dovuto in capo al precedente proprietario come da punto 15 del Permesso di Costruire 239/2010, con cui è stata realizzata la struttura al "grezzo" prima dell'acquisto da parte dell'esecutato.

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.

Non risultano istanze di condono presentate, ne c'è la necessità di presentarne in quanto gli abusi vanno rimossi perché non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 L.47/85.

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 da C.D.U. n.58/23 allegato "F1". Lo stesso vale per quanto verificato sul P.T.P.R. allegato "F3", che ribadisce l'assenza di usi civici.

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 assoggettato a condomini.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato è di fatto un'unica unità immobiliare anche se divisa in due subalterni. Inoltre per destinazione d'uso concessa con il P.d.C. 239/2010, si tratta di unico fabbricato in cui i due piani sono legati tra loro e all'area di corte (posti auto ecc.).

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 pignorato è occupato dal debitore. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "H".

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

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

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

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

23)**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Come da certificazione del Comune di Montefiascone, allegato "F1", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o **usi civici**.

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38886d9ca4008945ab0bd8d0ad29a80e

24)Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

La "**superficie commerciale**" è pari a circa **mq 187,00** ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrazione percentuale in base alla destinazione d'uso del locale principale e degli accessori. **INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico Abitazione**, quota intera (1/1), in **€ 220.000,00** (duecentoventimila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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

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

Firmato Da: GIORGIO MITTEI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 968f8f

limitrofi al bene pignorato tramite: - banche dati nazionali e valori OMI 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 abitazione con autorimessa.

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 indicato in risposta al quesito 20).

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) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il giorno 15/06/2023 con e-mail (PEC) allegato "L", al Custode, al creditore procedente e con Raccomandata A/R all'esecutato il 03/07/23.

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.

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2596f42ea40f2824f6ebbfd6d0d0e2660

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

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

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

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

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

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

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

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 18/07/2025

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli

Firmato Da: GIORGIO MIZZELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9e9643ccd1009215a0b4b450000000000

19/7/2023

TRIBUNALE DI VITERBO Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. ***Es. imm. 159/2022.***

Ai fini della tutela della privacy, nella presente 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 incaricato quale C.T.U. il 27/04/2023, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto nell'udienza del 05/04/2023 dal G.E. Dr. Bonato Federico, 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 nella certificazione notarile integrata dalle visure ipotecarie aggiornate al 31/05/23 dal sottoscritto; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure catastali storiche", come dettagliato nei quesiti specifici.

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 allegati "A1" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione. Precisa che il fabbricato pignorato è distinto in catasto fabbricati con i subalterni 1-2-3, di cui il Sub.1, area di corte intorno al fabbricato e bene comune non censibile dei Sub.2-3, non è stato pignorato al catasto fabbricati, ma è stata pignorata tutta l'area, compresa l'area su cui insiste il fabbricato, quale ente urbano al catasto terreni.

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. Riporta quindi i titoli di provenienza per il fabbricato subastato sito a Montefiascone (VT) e distinto in Catasto Fabbricati al foglio 50 particella 639 subalterni 2 (all. "A1a") destinato a GARAGE e sub.3 (all. "A1b") destinato ad ABITAZIONE; già particella 164 Catasto Terreni (all. "A1c"):

- **atto** notaio Dott. Luigi Annibaldi in Viterbo del 14/11/2011 Rep. n. 70040/40674, trascritto a Viterbo il 12/11/2011 R.G. 18500 R.P. 13022, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B1", con cui **** acquista da *****. la quota di 1/1 del terreno con sovrastante fabbricato allora in costruzione oggetto della presente.

- **atto** notaio Dott. Teodoro Orzi in Montefiascone del 16/02/1980 Rep. n. 45967/19432, trascritto a Viterbo il 04/03/1980 R.G. 2270 R.P. 1910, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B2", con cui *****. acquista da ***** la quota di 1/1 del terreno (particella 164) su cui è stato edificato il bene in oggetto.

- **atto** d'obbligo di **R.U.** nei confronti del comune di Montefiascone del 28/04/2010 registrato a Viterbo al n.5530 del 12/05/2010, riferito all'ex particella di terreno n. 164 su cui è stato edificato il bene in oggetto, allegato "B3".

Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati e 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 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo in Palermo alla data del 28/09/2022, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al **31/05/2023** allegato "A2". Predispone quindi per le unità immobiliari site a Montefiascone in Via Zepponami n.151/b, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 50 part. 639 sub. 2-3, il seguente elenco dal più recente:

- **trascrizione** del 28/09/2022 R.G. 15593 R.P. 12492, **verbale pignoramento immobili** del 09/09/2022 Repertorio n. 1487 emesso dal Tribunale di VITERBO a favore di ****. contro il debitore esecutato **B.A.** per la quota di 1/1 intera (piena proprietà);

- **iscrizione** del 17/11/2011 R.G. 18501 R.P. 2423, **ipoteca volontaria** del 14/11/2011 da atto notaio Luigi Annibaldi in Viterbo Repertorio n. 70041/40675 emesso a favore di **** contro ****. per la quota di 1/1 intera (piena proprietà), e contro *****. non datore d'ipoteca.

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 "C", individuando l'immobile pignorato sito a

Montefiascone in via Zepponami n. 151/b, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 50 particella 639. Ha acquisito il C.D.U. allegato "F1" al fine di verificare anche quanto ai quesiti 13) e 16) inerenti alla zona di cui allo strumento urbanistico vigente e relativi vincoli.

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).

Acquisito gli estratti per riassunto dell'Atto di Nascita (all. "D1") e degli Atti di Matrimonio (all. "D2"), e verificate le "Annotazioni Marginali" ha accertato che l'esecutata **** ha contratto matrimonio con ****. in data 06/04/11 e con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 803/10 del 21/10/2010 (annotata nell'atto di matrimonio il 28/03/2011) è stata pronunziata cessazione degli effetti civili dello stesso, senza ulteriori note. Il giorno 08/10/2011 ****** ha contratto matrimonio con *****. come da atto registrato negli atti di matrimonio del comune di Vitorchiano (VT) al nr. 5 Parte I anno 2011, in regime di separazione dei beni. In data 09/09/2016 si è conclusa la negoziazione con cui *** e ****. hanno concluso l'accordo di separazione; non risultano ulteriori annotazioni.

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 primo accesso dei beni pignorati il giorno 12/05/2023 contestualmente all'esecutata e al custode come da verbale allegato (all. "E"). Accertata la loro consistenza descrive gli immobili pignorati siti a Montefiascone in via Zepponami nr. 151/b, consistenti in un fabbricato su due piani con area pertinenziale, ovvero: - **Abitazione** a piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 639 **sub.3**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 92 mq, Rendita di € 482,89; - **Autorimessa (garage)** al piano seminterrato, censita in catasto fabbricati al foglio 50 particella 639 **sub.2**, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 90 mq Superficie catastale 105 mq Rendita di € 46,48; - **area di pertinenza** del fabbricato distinta in catasto terreni al foglio 50 particella 639, Ente Urbano, con una superficie totale di 800,00 mq pari a circa 695,00 mq utili, ed è confinante con le particelle 258-774-640-759. Ai beni si accede da una servitù di passaggio (non costituita) attraverso le particelle 640-759-766-765-763, da via Zepponami proveniente dalla SR2 Cassia. L'area di corte è recintata con paletti e rete metallica, sul lato degli ingressi carrabile e pedonale (*foto 1 e 2*), c'è una siepe, che prosegue in parte sugli altri lati. Il fabbricato è in muratura con pilastri e solai in calcestruzzo armato, esternamente intonacato e tinteggiato, con manto di copertura in tegole di laterizio. È allacciato ai servizi comunali di acquedotto e fognatura, e alla linea elettrica mentre la fornitura del gas (GPL) e privata con serbatoio interrato nell'area di corte. Non è stata fornita la

certificazione per nessuno degli impianti. Si descrivono in dettaglio i beni oggetto della presente.

Abitazione sub.3 di circa 72,00 mq utili, con ingresso da un portico di circa 18,00 mq a cui si accede da una rampa di scale posta sull'area di corte (*foto 3*), nei pressi del cancello pedonale. Si entra quindi direttamente in un salone con camino (*foto 4*) con a destra il vano aperto destinato a cucina-pranzo (*foto 5*). Vicino alla cucina la porta di accesso al piano seminterrato è stata murata, subito segue un w.c. Un tramezzo separa la cucina dal disimpegno della zona notte, composta da due camere (*foto 6 e 7*), un bagno (*foto 8*). Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati, mentre le pareti di bagni e cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in pvc con finestre a doppio vetro a camera d'aria, e ante esterne tipo persiana; le porte interne sono in legno. L'appartamento è ben rifinito e curato, non mostra danneggiamenti visibili né superficiali né strutturali; interni ed esterni sono ben mantenuti e curati. Si fa presente che in parte del portico sono installate degli infissi in metallo con chiusura in plastica trasparente (*foto 9*), che coincidono con una visione di precarietà e quindi non soggette a titolo abilitativo. Nell'area di corte sono presenti un forno con braciere (*foto 10*) e una tettoia (*foto 11*), che per dimensione e struttura ricadono ad oggi nell'edilizia libera quindi non necessitano di titolo abilitativo, (fatte salve le regole comunali a salvaguardia di diritti dei terzi).

Le risultanze dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali, anche ai fini della valutazione, sono trattati più avanti.

Autorimessa sub.2 (garage) di circa 90,00 mq a piano seminterrato (*foto 12*) di cui all'allegata planimetria (all. "C1") con accesso dall'area pertinenziale, da una grande apertura con porta basculante. Appena entrati si trova il garage (*foto 13*) allo stato grezzo (senza intonaci e pavimenti) per circa 45,00 mq, poi sono stati realizzati dei tramezzi in cui sono stati ricavati dei vani destinati ad abitazione per circa 45,00 mq, quali una cucina (*foto 14*) una camera (*foto 15*) e un bagno (*foto 16*). La zona utilizzata ad abitazione è pavimentata con piastrelle e ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, le pareti di bagno e angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle. L'impianto elettrico è funzionante ed il riscaldamento avviene da una stufa a pellet posta nella camera. Nella zona centrale dell'interrato si trova la scala che sale al piano terra il cui accesso è stato murato.

Dalle indagini visive non è emerso se le pareti contro terra siano isolate con intercapedini. Non si notano deterioramenti che richiedano importanti opere di manutenzione.

Dalla risultanza dei rilievi effettuati rispetto alla previsione urbanistica e alle emergenze catastali ci sono difformità rilevanti per la diversa distribuzione dei vani interna e per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione di circa la metà del locale seminterrato. Modalità e spese necessarie a sanare le difformità sono descritte negli specifici quesiti che si trovano più avanti.

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.

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica.

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 è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, è autonoma e funzionalmente indipendente; non deborda su aree aliene, ed è correttamente pignorata. Ci sono delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, che sono state segnate in rosso nell'allegato "C1c". In particolare: - al piano terra per la chiusura in muratura della porta di comunicazione tra la zona giorno e la scala interna di accesso al piano seminterrato; - al piano seminterrato per quanto alla distribuzione degli ambienti con parziale cambio della destinazione d'uso.

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. L'assegnatario dei beni dovrà costituire una servitù di passaggio al costo di circa 2.500,00 € sulle particelle 763-765-766-759(parte)-640(parte); in quanto su queste particelle di altra proprietà si trova la strada di accesso al bene pignorato.

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 al debitore 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/comunicazione di idoneo titolo abilitativo nel piano seminterrato dove ci sono 3 lati scoperti irregolarmente da interrare su cui ci sono due finestre da chiudere/murare. Altre difformità rilevate non saranno oggetto di aggiornamento catastale in quanto dovranno essere rimosse.

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

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

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Il fabbricato monofamiliare è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 239 del 08/10/2010 di cui si allega una esauriente sintesi grafica (all. "G1"). L'esecutato ha acquistato il fabbricato allo stato "grezzo", ovvero in corso di costruzione, ultimandolo senza ulteriori comunicazioni. NON risultano di fatto la voltura del Permesso a suo nome o ulteriori partiche edilizie per l'ultimazione delle opere. Risulta quale riferimento temporale di dichiarata fine dei lavori il solo accatastamento avvenuto nel 2015 (all. "C1"). Per quanto detto NON risulta rilasciata, richiesta o dichiarata l'agibilità e le conformità degli impianti.

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

Sono state rilevate violazioni alla normativa urbanistico - edilizia rispetto al progetto di cui al P.d.C. 239/10 (all. "G1") come appresso descritte e riportate in rosso nell'allegato schema grafico allegato "G2". Nel **piano seminterrato sub.2** sono state realizzate delle tramezzature per ricavare una cucina, un bagno e una camera cambiando di fatto parzialmente la destinazione d'uso dell'autorimessa in abitazione. Le pareti previste verso il terrapieno non sono state completamente interrate realizzandovi anche due finestre; inoltre parte dei muri esterni di contorno all'entrata non sono stati realizzati. Nel **piano terra sub.3** è stato chiuso con un tramezzo il vano scala di accesso al seminterrato. Nel portico la porta di ingresso è stata spostata; un setto di muro a sostegno del portico è stato sostituito da due pilastri. Specifica che in alcune parti del portico sono installati degli infissi in metallo con chiusura in plastica trasparente (*foto 16*), che coincidono con una visione di precarietà e quindi non sono soggetti a titolo abilitativo. Le difformità riportare ai piani terra e seminterrato andranno rimosse con la demolizione delle tramezzature di camera, cucina e bagno (oltre che degli arredi fissi) al piano seminterrato, e un lato vano scala al piano terra, con una spesa presumibile di circa 5.000,00 €. All'esterno si dovrà

riportare su tre lati la quota del piano di campagna all'altezza del solaio di calpestio del piano terra, utilizzando del materiale inerte posato con la giusta pendenza e sostenuto ove necessario con dei metodi a secco di contenimento della terra (gabbie in rete contenente pezzame inerte, blocchi/vasi porta terra ecc.), che non necessitano di opere e autorizzazioni strutturali, con una spesa presumibile di circa 15.000,00 €. A detti costi si dovranno aggiungere le spese tecniche pari a circa 3.000,00 € per i titoli abilitativi relativi alle demolizioni e smaltimento dei rifiuti in discarica, e per le opere di ripristino dell'interramento dei tre lati scoperti.

Per quanto alle opere strutturali, anche se il sottoscritto non ha avuto specifico incarico per la verifica della loro conformità, segnala comunque che tale impegno era dovuto in capo al precedente proprietario come da punto 15 del Permesso di Costruire 239/2010, con cui è stata realizzata la struttura al "grezzo" prima dell'acquisto da parte dell'esecutato.

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.

Non risultano istanze di condono presentate, ne c'è la necessità di presentarne in quanto gli abusi vanno rimossi perché non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 L.47/85.

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 da C.D.U. n.58/23 allegato "F1". Lo stesso vale per quanto verificato sul P.T.P.R. allegato "F3", che ribadisce l'assenza di usi civici.

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 assoggettato a condomini.

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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato è di fatto un'unica unità immobiliare anche se divisa in due subalterni. Inoltre per destinazione d'uso concessa con il P.d.C. 239/2010, si tratta di unico fabbricato in cui i due piani sono legati tra loro e all'area di corte (posti auto ecc.).

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 pignorato è occupato dal debitore. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "H".

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

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

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

L'immobile NON è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge. Visto l'estratto per riassunto degli Atti di Matrimonio (all. "D2"), in data 09/09/2016 si è conclusa la negoziazione con cui ****e*****. hanno concluso l'accordo di separazione; non risultano ulteriori annotazioni per assegnazioni della casa o altro.

23)**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. Come da certificazione del Comune di Montefiascone, allegato "F1", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o **usi civici**.

24)Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

La "superficie commerciale" è pari a circa mq 187,00 ed è stata ottenuta applicando una idonea parametrazione percentuale in base alla destinazione d'uso del locale principale e degli accessori. **INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico Abitazione**, quota intera (1/1), in **€ 220.000,00** (duecentoventimila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le fonti (allegato "T") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - banche dati nazionali e valori OMI 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 abitazione con autorimessa.

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 indicato in risposta al quesito 20).

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) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il giorno 15/06/2023 con e-mail (PEC) allegato "L", al Custode, al creditore procedente e con Raccomandata A/R all'esecutato il 03/07/23.

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. "M").

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

Si allegano tre copie del quadro sinottico.

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

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

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 19/07/2023.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli