

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Esecuzione immobiliare 56/2021.

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 nominato C.T.U. dal G.E. Dott. Antonino Geraci nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento entro la data del 20/05/2021, e qui risponde ai quesiti posti.

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

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. R.M. ha verificato la completezza ventennale della stessa, integrandola con copia delle c.d. "provenienze", in quanto nessuna era presente in atti.

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 la visura catastale storica (Fabbricati e Terreni), allegati "A", presso l'Ufficio del Catasto 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.

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.

Dal pignoramento non ci sono variazioni catastali da segnalare. Riguardo al ventennio si segnala che l'immobile è stato inserito al Catasto Fabbricati il 17/06/1998 come fabbricato urbano distinto nel comune di Capranica al Foglio 26 particella 834, come da visura Catasto Fabbricati allegato "A1"; il manufatto subastato insiste sul terreno distinto in Catasto Terreni con uguali estremi quale Ente Urbano, come da visura storica al Catasto Terreni allegato "A2". Il lotto edificato fa parte della Lottizzazione di cui alla "Convenzione edilizia" stipulata con il Comune di Capranica (VT) a Rogito Notaio Dott. Giuseppe Dominici in Ronciglione il 07/05/1996 Rep./Racc. 36190/11244, registrato a Viterbo il 27/05/1996 Mod. 1, ritirato presso il Notaio stesso, allegato "B1". Le opere di Urbanizzazione sono state prese in carico dal Comune di Capranica con D.C.C. n.79 del 30/11/2007. Per completezza il sottoscritto ha ritirato presso lo stesso notaio, anche l'Atto con cui la Ditta Costruttrice C.C. ha acquistato i terreni poi "lottizzati", a rogito Notaio Dott. Giuseppe Dominici in Ronciglione del 25/07/1995 Rep./Racc. 34482/10639, registrato a Viterbo il 07/08/1995 n.721 Mod. 2V, allegato "B2".

Ha acquisito l'atto di provenienza, anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di *piena proprietà* del bene immobile oggetto della presente perizia, sito a Capranica (VT) in via Gandhi n. 4 (in Catasto località Cerreto snc), distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella **834**. In catasto terreni uguale particella 834, ha una superficie di mq 298 (ente urbano).

Riporta il titolo di provenienza (antecedente al ventennio):

- Atto di compravendita Notaio Dott. Giuseppe Dominici in Ronciglione del 28/07/1998 Rep. 42801/12886, trascritto a Viterbo il 04/08/1998 n.6247, ritirato presso lo studio del Notaio a Viterbo, allegato "B3", con cui l'esecutato F.M. ha acquistato da C.C. la quota intera (pari a 1/1) della proprietà del bene, ovvero porzione di **fabbricato tri-familiare**.

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 dal Certificato Notarile fino al

01/04/2021, integrato dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con “visura ipotecaria” per immobile, allegato “A3”, estratta presso l’Agenzia dell’Entrate di Viterbo, aggiornata al 29/07/2021. Predisporre quindi per l’unità immobiliare sita a Capranica (VT) in via Gandhi n. 4, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 26 particella **834**, il seguente elenco:

- **iscrizione** del 10/08/2015 ai nn. 10401/1491, **ipoteca volontaria** atto Notaio Pensato Massimiliano in Vetralla del 07/08/2015 Rep./Racc. n. 4755/3668 emesso a favore della Banca di Capranica Credito Cooperativo soc.coop., con sede in Capranica (VT) **contro** la quota intera della piena proprietà di F.M. (soggetto esecutato);

- **trascrizione** del 01/04/2021 ai nn. 5002/4046, **atto di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di VITERBO il 11/03/2021 rep. n.401, in favore di B.C.C. Roma soc.coop. con sede in Roma **contro** la quota intera F.M. (soggetto esecutato).

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 acquisito la mappa catastale individuando l’unità immobiliare oggetto di pignoramento sita a Capranica (VT) distinta in Catasto Terreni al f. 26 p. 830, identificata (in giallo) nella mappa allegata “C1”. Non ci sono terreni di cui acquisire certificati di destinazione urbanistica.

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 l’Ufficiale di Stato Civile del Comune di Capranica (VT) acquisendo in data 21/06/2021, l’Atto di Matrimonio allegato “D”, celebrato l’11/05/1999, dalle cui Annotazione risulta che l’esecutata F.M. si è coniugata in regime di separazione dei beni.

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 in presenza del custode e dei soggetti verbalizzati nell'allegato "E", ha effettuato le misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati nell'accesso avvenuto il giorno 09/07/2021.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel territorio del Comune di Capranica (VT) in via Gandhi n. 4 (in Catasto loc. Cerreto snc), essa è censita in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 834, abitazione, categoria A/2, classe 3, vani 8 superficie catastale totale di 138 mq, Rendita di 867,65 euro. L'unità immobiliare è confinante con strada "via Gandhi" verso ovest, e porzione del fabbricato trifamiliare di cui fa parte per gli altri lati, ovvero particelle 832 e 833 di altra proprietà. Il fabbricato si trova nella prima periferia del Comune di Capranica (1,5 km dal centro), a poca distanza dalla SR2 Cassia che collega Viterbo (capoluogo a circa 30 km) a Roma (a circa 55 km). Si trova in ottima posizione in zona tranquilla con solo traffico locale e tra due importanti mete turistiche, lago di Vico a 10 km e lago di Bracciano a 18 km.

Il fabbricato è porzione indipendente cielo terra ed ha accesso diretto da via Gandhi (strada pubblica) da tre ingressi distinti e separati: uno pedonale (*foto 1*), uno carrabile (*foto 1*) che porta al garage seminterrato attraverso una rampa di circa 30 mq, e uno carrabile che conduce al piano terra (*foto 2*); tutti i percorsi sono pavimentati con mattoni in calcestruzzo ad incastro autobloccanti. Il lotto è delimitato da una recinzione in muratura di tufo con sovrastante ringhiera attualmente occultata da una siepe, il giardino principale è di circa 170,00 mq; sul lato nord del fabbricato si trova un ulteriore di giardino di circa 18,00 mq (delimitato da paletti e rete metallici su cordolo in muratura). L'unità immobiliare pignorata è composta da piano seminterrato, terra e primo, quale porzione di un fabbricato trifamiliare senza spazi comuni e come detto con ingressi separati e indipendenti. L'ingresso al piano terra di circa 50,00 mq utili (*foto 3*) avviene da una portafinestra, sottostante a un portico di circa 11,00 mq; entrando si ha un ingresso che comunica direttamente con la zona cucina-pranzo (*foto 4*) a sinistra, e con un soggiorno a destra (*foto 5*), sempre a destra c'è un piccolo disimpegno di accesso a un bagno e alle scale che conducono al seminterrato. Fronte ingresso ci sono le scale (*foto 6*) che conducono

al piano primo che ha una superficie di circa 30,00 mq di calpestio, da un disimpegno a fine scale si ha a destra la camera principale (*foto 7*), da cui si può uscire sul balcone; a sinistra c'è un bagno (*foto 8*), frontalmente si ha accesso ad una cameretta. Il piano seminterrato di circa 50,50 mq destinato a garage e locale di sgombero, è utilizzato come taverna con camino (*foto 9*), ed ha un bagno (*foto 10*) ricavato nel sottoscala; mentre fronte rampa carrabile c'è un angolo cottura e un secondo camino (*foto 11*).

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo per gli elementi verticali, e in calcestruzzo armato con travetti e pignatte per i solai, la copertura inclinata è coperta da un manto di tegole in laterizio. Gli intonaci delle pareti interne ed esterne sono rasati e tinteggiati, mentre bagni e cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche in monocottura. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre hanno doppio vetro a camera d'aria e anta esterna tipo "scuri". L'abitazione è dotata di impianto elettrico e citofonico, oltre a quello termoidraulico, di cui non sono stati forniti specifici certificati di posa a norma. Il riscaldamento dei termosifoni in alluminio e dell'acqua sanitaria, è alimentato da una caldaia a metano posta in un piccolo vano esterno (*foto 12*). L'unità immobiliare è allacciata alla linea elettrica e a quella del gas metano, oltre che alle condotte comunali di acquedotto e fognatura. L'appartamento è ben rifinito e curato, non sono visibili danneggiamenti superficiali o strutturali.

La realizzazione di alcuni tramezzi è difforme rispetto alla previsione urbanistica ed alle emergenze catastali; le differenze risultanti dai rilievi sono state riportate dal sottoscritto in rosso sulla planimetria allegata (all. "C2").

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 quelli contenuti nel pignoramento e bene

li identifica; solo l'indirizzo sulla visura catastale riporta la precedente toponomastica "loc. Cerreto" anziché la corretta e attuale "via Gandhi n.4".

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.

Ha verificato che l'unità immobiliare è correttamente pignorata; tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (all. "F"), risultano delle difformità riportate in rosso sulla stessa e che qui si va a descrivere. Al Piano Terra: - la stanza destinata a camera è utilizzata come salotto ed è direttamente collegata alla zona giorno. Al Piano Seminterrato: - il sottoscala è stato tamponato ricavandoci un w.c.; la parete verso sud ha una finestra diretta a una "bocca di lupo" sul marciapiede; la destinazione d'uso è cambiata da garage/locale di sgombero a taverna.

Il manufatto pignorato sottoposto ad esecuzione è autonomamente funzionale e di esclusiva proprietà del debitore; e non debordano su aree aliene, condominiali o comunque non 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.

L'identificativo catastale del lotto da porre in vendita NON include 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 al debitore.

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.

L'aggiornamento del catasto finalizzato a correggere le difformità riscontrate tra lo stato dei

luoghi e la planimetria catastale non è possibile in quanto necessitano dei titoli abilitativi per sanare le variazioni riscontrate nell'unità immobiliare pignorata.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è zona "C" **sottozona "CA"** area già sottoposta a pianificazione urbanistica, utilizzazione residenziale.

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 a seguito della Concessione per la esecuzione di opere n.2167/1996 (all. "G1") e successiva Variante n.2253/1997 (all. "G2") di cui si allega anche una esauriente sintesi grafica progettuale. Le opere strutturali sono state Collaudate con Certificato del 02/05/1997 (all. "G3"). Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita l'agibilità. Rispetto al progetto concesso dal Comune, sono state rilevate alcune violazioni alla normativa urbanistico - edilizia, riportate in rosso nello schema grafico allegato "C2", che consistono in sintesi: **al Piano seminterrato** in opere interne quali l'eliminazione del tramezzo divisorio tra garage e locale di sgombero; la costruzione di un w.c. nella zona sottoscala; il cambio di destinazione d'uso in taverna di tutto il piano; la realizzazione di una finestra verso l'intercapedine lato sud. **Al Piano terra** è stata trasformata la camera in soggiorno, togliendo la porta di accesso e rimuovendo buona parte del tramezzo divisorio verso l'ingresso; il bagno è stato ampliato rimuovendo la rientranza prevista verso il vano scale. **Al Piano primo** il parapetto del balcone ha uno spessore maggiore del previsto, con conseguente riduzione della superficie a 6,00 mq anziché 8,5 mq di progetto.

Di poco rilievo è il generale discostamento minimo di tutte le misure probabilmente dovuto alla realizzazione di variabili spessori dell'intonaco. Tutti gli illeciti descritti non risultano sanati.

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.

Come da indicazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, (e della proprietaria in fase di sopralluogo), NON risultano istanze di condono, e gli immobili pignorati NON si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 della Legge 47/85, ovvero dall'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/2001.

Gli abusi riscontrati quali opere interne di modifica dei tramezzi, specificando che **non** si tratta di variazioni essenziali, sono sanabili con la presentazione di una "C.I.L.A. tardiva" ex art. 6 bis c.5 D.P.R. 380/01, con pagamento di una sanzione pecuniaria di 1.000€, oltre ai diritti di segreteria pari ad oggi a 50 €. Saranno poi da aggiungere i costi per spese tecniche di un professionista abilitato che dovrà predisporre tale pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, pari a circa 2.400€ (compresa iva e Cassa + spese) per C.I.L.A. "tardiva" e Do.C.Fa., si presume una spesa totale di sanatoria pari a circa 3.500,00 euro. Il cambio di destinazione d'uso a taverna del piano seminterrato NON è sanabile, quindi gli abusi dovranno essere rimossi ripristinando in loco lo stato di progetto, inclusa la tamponatura della finestra parete sud, con un costo compresa la demolizione della cucina e la rimozione degli arredi, pari a circa 3.000,00 €.

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.

Il bene pignorato non comprende terreni gravati da censo, livello o usi civici, il tutto come Certificato dal Responsabile Comunale, allegato "H".

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'unità immobiliare pignorata non risulta assoggettato né a condomini, né risultano spese fisse di gestione. Risulta altresì un contributo pari a 32 (trentadue) millesimi, dovuto dal proprietario del bene pignorato oggetto della presente, per eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, relative all'antenna televisiva centralizzata di lottizzazione collegata via cavo.

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.

È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto, come di fatto risulta catastalmente identificato in un'unica unità immobiliare. Il frazionamento non sarebbe né conveniente, né opportuno anche perché l'accesso al Piano Primo è da unico ingresso interno dal Piano Terra; e le limitate dimensioni dei singoli piani non permettono di ricavare singole unità abitative.

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.

La quota del debitore esecutato è **1/1** intera, di piena proprietà.

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.

L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore esecutato, che ha permesso il sopralluogo come da verbale di accesso sottoscritto il 09/07/2021, allegato "E". Non risultano contratti di locazione come accertato presso l'Agenzia delle Entrate nell'allegato "I".

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 è occupato dal debitore per le esigenze abitative 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).

L'unità immobiliare pignorata è stata acquistata dal debitore esecutato prima del Matrimonio. Dalle note a margine del certificato di Matrimonio allegato "D", i coniugi sono sposati in regime di separazione dei beni, e non risultano separazioni o assegnazioni della casa.

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

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come da Certificato Comunale allegato "H", nel P.T.P.R Lazio, nella tavola B 14 sull'area oggetto di pignoramento risulta il "vincolo paesaggistico archeologico". Sulla stessa non risultano altri vincoli, né Usi Civici. Non risultano poi oneri di natura condominiale, in particolare l'edificazione è avvenuta con Piano di Lottizzazione denominato "Cerreto" la cui convenzione allegato "B1". Per quanto alle opere di Urbanizzazione è avvenuta la presa in carico da parte del Comune di Capranica con D.C.C. n.79 del 30/11/2007, e Atto notaio Imparato del 19/12/2007 rep. 53304 in Vetralla. Dall'Atto di compravendita, oltre a quanto nella citata Convenzione, è previsto per il proprietario del bene pignorato oggetto della presente, un contributo pari a 32 (trentadue) millesimi per eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, relativamente alla gestione dell'antenna televisiva centralizzata di lottizzazione collegata via cavo.

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, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, appetibilità turistica ecc.), vista l'ottima ubicazione del bene pignorato in prossimità delle principali vie di comunicazione; la destinazione di zona residenziale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, e la particolare cura e finitura di interni ed esterni; considerando l'esclusività delle aree di corte, la buone e regolare

manutenzione di interni ed esterni oltre che di terrazzi e recinzioni, l'assenza di interventi di riparazione; **determina il valore** dell'immobile pignorato, dal prezzo da applicare alla superficie commerciale, ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

Calcolo del valore dalla superficie commerciale				
Destinazione	mq	%	€/mq	Prezzo
Appartamento Piano Terra e Primo	80,00	110,00	850	€ 74.800,00
Portico piano terra+balconi Pt e P1	20,50	35,00	850	€ 6.098,75
Locale di sgombero piano S1	35,50	80,00	850	€ 24.140,00
Garage S1	15,00	60,00	850	€ 7.650,00
Giardino e piazzale fino a 25 mq	25,00	15,00	850	€ 3.187,50
Giardino e piazzale oltre 25 mq	202,50	5,00	850	€ 8.606,25
Superficie commerciale TOT.	146,45		Sommano	€ 124.482,50
Costi sanatoria e demolizioni a detrarre				€ 6.500,00
			TOTALE	€ 117.982,50

INDICA quindi il valore venale al comune commercio dell'immobile stimato sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico abitazione**, quota intera (1/1), in **€ 118.000,00** (Centodiciottomila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, decurtazioni per sanatorie, eventuali riparazioni, eccetera. La "**superficie commerciale**" pari a mq **146,40** è stata ottenuta applicando idonei adeguamenti percentuali alle superfici utili in base alle loro destinazioni d'uso.

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 specifiche utilizzate per le indagini di mercato: - sito astegiudiziarie.it NON ha individuato immobili stessa tipologia in zona; - Agenzie Immobiliari "on-line" oltre che della zona (in particolare "casa.it"); - banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio. Il sottoscritto ha valutato quindi 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, la necessità di risolvere le difformità urbanistiche; la posizione periferica

ma in zona a buona vocazione turistica. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e lo stato dei luoghi che hanno condizionato il raggiungimento del prezzo stimato.

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 principale collocamento del bene sul mercato è ad uso abitativo per famiglie anche con più figli, recuperando una eventuale terza camera al piano terra. La disponibilità di diverse camere e più bagni, può anche far orientare l'uso a casa vacanza, vista la posizione strategica sotto l'aspetto turistico per visitare il comprensorio della Toscana, i laghi e la vicina Roma.

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 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) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti 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 (all. "L") la presente alle parti il giorno 28/07/2021 con e-mail (PEC) al Custode, al creditore precedente e al debitore.

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 PCT. 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 separate 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" provenienze e atti notarili; "C" mappa catastale e schema grafico; "D" certificato di matrimonio; "E" verbale di accesso; "F" planimetria catastale; "G" documentazione urbanistica comunale; "H" dichiarazione Comunale vincoli e Usi Civici; "I" Dichiarazione assenza locazioni; "L" ricevute invio relazione alle parti; "M" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 28/07/2021.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli