

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°187/2020

promossa da

Nostos SPV srl

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

per l'udienza del 04.11.2021

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 187/2020, Nostos SPV [REDACTED]
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione e che ricevuto l'incarico ha iniziato, appena è stato possibile, si è potuto tenuto conto delle della pandemia e che trattasi di casa residenziale, le proprie operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

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 dell'ufficio; -----

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; -----

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; -----**

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); -----

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; -----

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); -----

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; -----

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'identificazione 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; -----

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; -

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; -----

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; -----

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; -----

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

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; -----

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

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;**

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 condominiale non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

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; -----

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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,



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; -----

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 al 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;** -----

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; -----



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; -----

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; -----

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 120 dal giuramento;**-----

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con racc. 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;** -----

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); -----

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; -----

35) allegare 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. -----



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode dott. Arriga Giovanni comunicava alle parti e al sottoscritto che il giorno 12 marzo 2021 , alle ore 10.30, sarebbe avvenuto il primo accesso all'immobile pignorato.

In fase di accesso il custode comunicava ai presenti che le operazioni peritali erano sospese fino al 30 giugno 2021, causa pandemia e tenuto conto che l'immobile risultava essere residenza per gli esecutati.

Il verbale, a cura del Custode, è rimesso in allegato (all. n. 1).

Il sottoscritto quindi ha potuto iniziare le proprie operazioni peritali solo dal primo luglio 2021 eseguendo un secondo sopralluogo per effettuare il rilievo degli immobili pignorati.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 24/11/2020 a cura del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.



Quanto al quesito n. 2

Il compendio pignorato è costituito da n.2 immobili così contraddistinti al Catasto Fabbricati di Toscana:

- Abitazione: foglio 39, p.lla 366 e 369, sub. 5 e 3, di categoria catastale A3;
- Rimessa: foglio 39, p.lla 410, sub.1, di categoria C6.

Da segnalare che la planimetria catastale della rimessa in catasto risulta erroneamente quella della particella 410 sub.2: le planimetrie del sub.1 e 2 sono state invertite.

Le visure catastali storiche, aggiornate alla data del 27/07/2021, sono rimesse in allegato, all. n. 6.

Quanto al quesito n. 3

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che il compendio immobiliare pignorato ai sign. [REDACTED] è così pervenuto:

- Per 1/1 della proprietà la part.722/1 (acquistav [REDACTED] in [REDACTED] è pervenuta giusto atto di vendita in Notar Giuliani Pietro Lelio del [REDACTED], rep. [REDACTED] trascritto [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] o nato [REDACTED]

- Per 1/2 ciascuno della proprietà le part.lle 721/1-761/1 giusta atto di vendita in Notar [REDACTED] trascritto il [REDACTED] 04/02/1928.

Gli atti sono rimessi in allegato, all. n.2.



Quanto al quesito n. 6

Dall'estratto di matrimonio degli esecutati risulta che sono marito e moglie e che il regime patrimoniale è quello in comunione di beni, l'estratto è rimesso in allegato, all. n.4.

Quanto al quesito n. 7

Il compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

- Abitazione: Catasto fabbricati del Comune di Tuscania, Foglio 39 , p.lle 366 e 369, sub. 5 e 3 , categoria A3, classe 2 - vani 6 - Rendita 557,77 Euro.
- Rimessa: Catasto fabbricati del Comune di Tuscania, Foglio 39 , p.lla 410 , sub. 1 , C6, classe 6 – 12 mq - Rendita 17,97 Euro.

I sopra elencati immobili sono intestati a :

- [REDACTED], proprietà per 1/2
- [REDACTED], c.f. [REDACTED]
- [REDACTED], proprietà per 1/2

CONFINI

Come desunti dai fogli catastali i confini degli immobili pignorati risultano i seguenti: Via del Moro, altra abitazione, distacchi su più lati, salvo altri.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

L'immobile si trova nel paese di Tuscania, in pieno centro storico.

Secondo il Piano Regolatore Generale il compendio pignorato ricade in zona A/2 e per il Piano Paesaggistico della Regione Lazio è in area di notevole interesse pubblico quindi bene paesaggistico.

L'appartamento si trova al piano terra in via del Moro ai numeri 22 e 26, esso ha due ingressi indipendente direttamente dalla strada pubblica.



Esso fa parte di una schiera di vecchie case sia nella tipologia che nelle caratteristiche costruttive e risulta inserito in due palazzine rispettivamente di tre e quattro piani fuori terra.

Originariamente l'immobile era costituito da due distinte abitazioni che poi con la fusione è diventato un unico appartamento.

La struttura del fabbricato è in muratura con copertura in legno, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Gli ingressi indipendenti risultano con portoncino in legno, uno sito al n.22 che da direttamente sulla zona giorno 1 (cucina e sala da pranzo) e l'altro al n.26 che sulla zona giorno 2 (soggiorno).

Nella zona 1 c'è un bagno di servizio, ricavato nel sottoscala, con areazione meccanica.

Nella zona 2 si trova il bagno principale con doccia e areazione naturale.

Nelle due zone sono presenti due armadi a muro ricavati da due nicchie.

Le due zone sono comunicanti da una porta e due scalini di circa 7 cm ciascuno.

Poi abbiamo la zona notte da cui si accede dal soggiorno essa è costituita da una camera matrimoniale e due camere singole oltre il disimpegno.

L'abitazione è tinteggiata, le pareti del soggiorno sono in parte rivestite di doghe di legno

Le porte interne sono di legno.

L'altezza di piano dell'abitazione varia da 3,0 a 2,90 a seconda delle rispettive zone.

L'abitazione è provvista di utenza elettrica e acqua, per il gas è solo predisposto l'allaccio.

Per la cottura è utilizzata la bombola di gpl, la cucina è priva di areazione permanente.



Il riscaldamento è costituito solo da una stufa a legna; è presente solo la predisposizione della tubazione per il riscaldamento in due stanze della zona notte.

L'acqua calda sanitaria è fornita da un scaldacqua elettrico

Lo smaltimento delle acque reflue è allacciato alla rete fognaria del paese.

Nella camera matrimoniale e nel soggiorno il soffitto è stato isolato con pannelli termici e rivestimento di tessuto, rivestimento sicuramente non appropriato per tale intervento.

Questo tipo di isolamento era stato applicato anche alla camera singola 2 ma lo si è dovuto togliere in quanto ha provocato grossi problemi di umidità.

Gli infissi sono di vecchio tipo: alluminio e vetro singolo, anche le persiane sono di alluminio

Da segnalare per l'appunto che la zona notte, in particolar modo la camera 2, presenta importanti tracce di umidità, la zona necessita di un isolamento eseguito a regola d'arte con contemporanea sostituzione dei serramenti.

I pavimenti parte sono datati e gli altri sono stati rinnovati non da tanto.

Poi abbiamo l'immobile 2 costituito dalla rimessa, utilizzata come magazzino, esso si trova a pochi metri dall'abitazione sempre sulla stessa via, Via del Moro n.1, ad esso si accede direttamente dalla strada da una porta in legno e ferro con vetro.

Esso risulta inserito in una palazzina d'angolo all'incrocio con un'altra strada; risulta di piccole dimensioni ed è utilizzato come pertinenza vera e propria della vicina abitazione.

Il locale ha un'altezza pari a 2,80 metri e risulta tinteggiato e pavimentato. Attualmente l'immobile è completamente pieno di cose da non riuscire quasi ad entrarci.

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili risulta sufficiente con necessità di una ristrutturazione importante.



Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda agli elaborati grafici riportati in allegato, all. n. 3.

Consistenza fabbricato

La consistenza dell'abitazione rilevata è in superficie calpestabile pari a circa 99 metri quadri.

Il magazzino invece misura circa 12 metri quadri.

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché la difformità tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

Riguardo quest'ultima da segnalare che rispetto alla planimetria catastale il bagno di servizio risulta ridimensionato a favore della sala da pranzo.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativo catastale del bene pignorato non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorato è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Catastalmente, una volta sistemato urbanisticamente, occorre regolarizzare le planimetrie della rimessa che sono state invertite e aggiornare la planimetria dell'appartamento.



Quanto al quesito n. 16

Riguardo la presenza o meno degli usi civici dalle visure ipotecarie e dalla ricostruzione effettuata si evince, ad oggi, che gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quanto al quesito n. 17

Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione né ci sono spese deliberate .

Quanto al quesito n. 18**FORMAZIONE DEI LOTTI**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico il lotto non può che essere unico, tenuto conto che il magazzino di poco valore non può che essere collegato all'abitazione:

Lotto unico

Catasto Fabbricati:

Immobile 1: Foglio 39, p.lle 366 e 369, sub. 5 e 3

Immobile 2: Foglio n.39, p.lla 410, sub.1



Quanto al quesito n. 19

Quote di proprietà:

Il lotto è intestato a due proprietari con 1/2 quota ciascuno.

Quanto al quesito n. 20

L'abitazione risulta occupata dagli esecutati e dal loro figliolo, essa risulta essere la propria residenza ufficiale;

riguardo il magazzino esso viene utilizzato sempre dalla famiglia come pertinenza alla casa

Quanto al quesito n. 21

L'immobile è occupato dai debitori ad uso abitativo.

Quanto al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge degli esecutati.

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Non grava sulla zona il vincolo idrogeologico

Ma esistono vincoli paesaggistici come area di notevole interesse pubblico:

- beni di insieme, vaste località con valore estetico, tradizionale, bellezze panoramiche:
- protezione dei parchi e delle riserve naturali.



Quanto al quesito n.24

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

- Lotto Unico:

- Appartamento di superficie totale pari a circa 99 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 650 euro/ al mq di superficie, il valore risulta essere:

$$650 \text{ Euro/mq} \times 99 \text{ mq} = 64.350 \text{ euro} ;$$

- Magazzino di superficie totale pari a circa 12 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 170 euro/ al mq di superficie, il valore risulta essere:

$$170 \text{ Euro/mq} \times 12 \text{ mq} = 2040 \text{ euro} ;$$

$$\text{Valore totale} = 64.350 + 2040 = 66.390$$

Spese per la sanatoria urbanistica : 1.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese: 66.390 – 1000 = 65.390 Euro

Quanto al quesito n. 25

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.



le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari "Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali. agenzia delle entrate e camera del commercio.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

Il collocamento del bene sul mercato non può che essere quello prescritto secondo lo strumento urbanistico vigente.

Quanto al quesito n. 27

Si è verificato con interpello ufficiale l'Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili in oggetto, la risposta è stata negativa.

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 04/11/2021 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 04/11/2021, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in



Quanto al punto n. 35

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Atti di provenienza agli esecutati 1-2 ultraventennale
- 3) Estratti di mappa, planimetrie catastali e stato di fatto
- 4) Estratto di matrimonio
- 5) Accesso agli atti del Comune di Tuscania
- 6) Visure catastali storiche
- 7) Visure ipotecarie
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Ricevute consegna relazione al custode e alle parti

- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 25 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 27/09/2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Bocolini)